

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Seitse Teed

registrikood: 10666970

tänava/talu nimi, Västriku tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50403

telefon: +372 55662168

e-posti aadress: astrid@plantex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ SEITSE TEED on eraomandusel baseeruv osaühing , mille põhitegevusalaks on kinnisvara müük ja arendus ning vahendus.

OÜ SEITSE TEED põhitegevuseks oli 2022 aastal kinnisvara müük ja rentimine.

2022.a. netokäive oli 1 053 907 eurot, 2021 aasta netokäive oli 376 075 eurot .

Aastal 2022 töötas osaühingus SEITSE TEED 1 töötaja - tegevjuht.

Kokku maksti aastal 2022 töötasu koos sotsiaalmaksuga 4 656 eurot. OÜ juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

2023.aastal jätkame olemasoleva kinnisvara väljarentimist. Otsime aktiivselt võimalikke arendusprojekte. Käibeks planeerime ca 200 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 984	4 905	2
Nõuded ja ettemaksed	891 429	454 128	3
Kokku käibevarad	906 413	459 033	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 790	1 790	
Kinnisvarainvesteeringud	1 485 346	1 937 816	6
Kokku põhivarad	1 487 136	1 939 606	
Kokku varad	2 393 549	2 398 639	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	395 014	433 000	7
Võlad ja ettemaksed	19 545	234 964	8
Kokku lühiajalised kohustised	414 559	667 964	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	408 931	484 434	7
Kokku pikaajalised kohustised	408 931	484 434	
Kokku kohustised	823 490	1 152 398	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 428	1 510 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 819	-266 789	
Kokku omakapital	1 570 059	1 246 241	
Kokku kohustised ja omakapital	2 393 549	2 398 639	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 053 907	376 075	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-595 456	-511 515	13
Mitmesugused tegevuskulud	-51 399	-28 804	14
Tööjõukulud	-4 656	-4 273	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-69 800	-79 800	
Muud ärikulud	-985	0	
Ärikasum (kahjum)	331 611	-248 317	
Intressikulud	-15 672	-18 478	
Muud finantstulud ja -kulud	7 880	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	323 819	-266 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 819	-266 789	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SEITSE TEED raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti fiantsaruandluse standartile. Eesti finantsaruandluse standard on

rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Transpordivahendid 20%

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Finantskohustised

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle

Tulud

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79 kuni 01.01.2015 ja alates 01.01.2015 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontol	14 984	4 905
Kokku raha	14 984	4 905

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 603	7 603
Ostjatelt laekumata arved	7 603	7 603
Laenunõuded	883 537	883 537
Ettemaksed	289	289
Muud makstud ettemaksed	289	289
Kokku nõuded ja ettemaksed	891 429	891 429
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 686	5 686
Ostjatelt laekumata arved	5 686	5 686
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 442	8 442
Laenunõuded	440 000	440 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	454 128	454 128

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	7 603	5 686
Eesti	7 603	5 686
Kokku nõuded ostjate vastu	7 603	5 686

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 955		0
Üksikisiku tulumaks	114		222
Sotsiaalmaks	183		373
Töötuskindlustusmaksed	14		27
Ettemaksukonto jääk		8 442	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 266	8 442	622

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 247 326	2 247 326
Akumuleeritud kulum	-360 391	-360 391
Jääkmaksumus	1 886 935	1 886 935
Ostud ja parendused	130 681	130 681
Amortisatsioonikulu	-79 800	-79 800
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 378 007	2 378 007
Akumuleeritud kulum	-440 191	-440 191
Jääkmaksumus	1 937 816	1 937 816
Müügid	-382 670	-382 670
Amortisatsioonikulu	-69 800	-69 800
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 995 337	1 995 337
Akumuleeritud kulum	-509 991	-509 991
Jääkmaksumus	1 485 346	1 485 346

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		198 471
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-32 636

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	395 014	395 014			2	eur	
Lühiajalised laenud kokku	395 014	395 014					
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringislaen	408 931		408 931		2	eur	
Pikaajalised võlakirjad kokku	408 931		408 931				
Laenukohustised kokku	803 945	395 014	408 931				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	433 000	433 000			2	eur	2022
Lühiajalised laenud kokku	433 000	433 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	484 434	0	484 434		2	eur	2025
Pikaajalised laenud kokku	484 434	0	484 434				
Laenukohustised kokku	917 434	433 000	484 434				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 772	7 772
Võlad töövõtjatele	260	260
Maksuvõlad	3 266	3 266
Muud võlad	8 247	8 247
Kokku võlad ja ettemaksed	19 545	19 545
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	223 489	223 489
Võlad töövõtjatele	651	651
Maksuvõlad	622	622
Muud võlad	10 202	10 202
Muud viitvõlad	10 202	10 202
Kokku võlad ja ettemaksed	234 964	234 964

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti tarnijad	7 772	223 489
Kokku võlad tarnijatele	7 772	223 489

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Väljamaksmata töötasu	260	651
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	260	651

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 053 907	376 075
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 053 907	376 075
Kokku müügitulu	1 053 907	376 075
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	840 748	124 166
Kinnisvara üürimine	213 159	251 909
Kokku müügitulu	1 053 907	376 075

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
müüdnud kinnisvara	573 460	486 122
kinnisvara hooldus vahendus	21 996	22 816
Muud	0	2 577
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	595 456	511 515

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 685	2 576
Kindlustus	1 904	1 439
Muud	47 810	24 789
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 399	28 804

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 480	3 096
Sotsiaalmaksud	1 176	1 176
Kokku tööjõukulud	4 656	4 272
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	878 000	440 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	878 000	440 000
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	372 000	433 000
Kokku laenukohustised	372 000	433 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 480	3 096

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2023

Osaühing Seitse Teed (registrikood: 10666970) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN JALAKAS	Juhatuse liige	05.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 819
Kokku	1 567 247

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 819
Kokku	1 567 247

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1053907	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Jalakas	36808222763		1278 EUR (Lihtomand)
Karin Täht	46905312751	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55662168
E-posti aadress	astrid@plantex.ee