

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OSAÜHING MAININVESTMENTS

**registrikood:** 11115700

**tänava/talu nimi,** Ahtri tn 6a-17/2  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10151

**telefon:** +372 6207870

**e-posti aadress:** info@spirit.ee

**veebilehe aadress:** www.spirit.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 41 829 eurot.

Töötajaid ettevõttes arvel ei ole.

Ettevõtte plaanib jätkata kinnisvara valdkonnas, perspektiiv on ka kinnisvara arendamises Lääne-Virumaal.

Kersti Männik

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 17 008         | 4 785          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 103 484        | 112 454        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>120 492</b> | <b>117 239</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 366 439        | 366 439        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>366 439</b> | <b>366 439</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>486 931</b> | <b>483 678</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 231 638        | 223 165        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 17 521         | 15 088         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>249 159</b> | <b>238 253</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>249 159</b> | <b>238 253</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 400         | 2 600          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 0              | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 235 026        | 213 885        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 654         | 28 684         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>237 772</b> | <b>245 425</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>486 931</b> | <b>483 678</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 41 829        | 38 053        | 7       |
| Muud äritulud                               | 0             | 31 189        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -35 699       | -35 184       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -13 784       | -7 225        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 654</b> | <b>26 833</b> |         |
| Intressitulud                               | 0             | 5 700         |         |
| Intressikulud                               | 0             | -3 849        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-7 654</b> | <b>28 684</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 654</b> | <b>28 684</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesed toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on põhivara gruppidele järgmised:

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Ehitised ja rajatised      | 2 %  |
| Muud masinad ja seadmed    | 20 % |
| Muu inventar ja IT seadmed | 20 % |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Hiilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad****Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000**Rendid****Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostmise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Kulud**

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või arve esitamise kuupäeva järgi (vastavalt sellele, kumb sündmus toimus varem).

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärioludele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 29 819         | 29 819         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 29 819         | 29 819         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 299            | 299            |
| Laenunõuded                        | 70 366         | 70 366         |
| Ettemaksed                         | 3 000          | 3 000          |
| Muud makstud ettemaksed            | 3 000          | 3 000          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>103 484</b> | <b>103 484</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 40 127         | 40 127         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 40 127         | 40 127         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 290            | 290            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 266            | 266            |
| Laenunõuded                        | 68 771         | 68 771         |
| Ettemaksed                         | 3 000          | 3 000          |
| Muud makstud ettemaksed            | 3 000          | 3 000          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>112 454</b> | <b>112 454</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |           | 31.12.2021 |            |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 59        |            | 201        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 299        |           | 266        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>299</b> | <b>59</b> | <b>266</b> | <b>201</b> |



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        | Maa     | Kokku   |
| <b>31.12.2020</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 366 439 | 366 439 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 366 439 | 366 439 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2021</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 366 439 | 366 439 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 366 439 | 366 439 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2022</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 366 439 | 366 439 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 366 439 | 366 439 |

|                                                 | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -1 001 | -1 001 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 231 638    | 231 638                          |                     |             | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 231 638    | 231 638                          |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 231 638    | 231 638                          |                     |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 223 165    | 223 165                          |                     |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 223 165    | 223 165                          |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 223 165    | 223 165                          |                     |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 13 858        | 13 858         |
| Maksuvõlad                       | 59            | 59             |
| Saadud ettemaksed                | 3 604         | 3 604          |
| Muud saadud ettemaksed           | 3 604         | 3 604          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 521</b> | <b>17 521</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 9 693         | 9 693          |
| Võlad seotud osapooltele         | 655           | 655            |
| Maksuvõlad                       | 201           | 201            |
| Saadud ettemaksed                | 4 539         | 4 539          |
| Muud saadud ettemaksed           | 4 539         | 4 539          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>15 088</b> | <b>15 088</b>  |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 41 829        | 38 053        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>41 829</b> | <b>38 053</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>41 829</b> | <b>38 053</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Üüritulu                                    | 41 829        | 38 053        |
| Mööbli vahendamine                          | 0             | 0             |
| Kinnisvara haldus                           | 0             | 0             |
| Muu laenuandmine                            | 0             | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>41 829</b> | <b>38 053</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |      |      |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1    | 1    |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                             |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 4 281          | 21 601         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 20 685         | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>24 966</b>  | <b>21 601</b>  |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 166 638        | 115 527        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 000          | 0              |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>168 638</b> | <b>115 527</b> |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2023

**OSAÜHING MAININVESTMENTS (registrikood: 11115700) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KERSTI LOORENS     | Juhatuse liige     | 14.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 235 026        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 654         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>227 372</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 227 372        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>227 372</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 41829           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi           | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Kersti Loorens           | 47001150314                         | Eesti             | 5564 EUR (Lihtomand)      |
| Osaühing Roden Systems   | 10863664                            | Eesti             | 1248 EUR (Lihtomand)      |
| Attela Advokaadibüroo OÜ | 11329281                            | Eesti             | 2340 EUR (Lihtomand)      |
| A.F. IMMOBILIARE SRL     |                                     | Itaalia           | 1248 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Liik              | Sisu           |
| Telefon           | +372 6207870   |
| E-posti aadress   | info@spirit.ee |
| Veebilehe aadress | www.spirit.ee  |