

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Stark Ehitus OÜ

registrikood: 14171975

tänava/talu nimi, Hallivanamehe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 59057465

e-posti aadress: ehitus.stark@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kuni 2020. aastani oli Stark Ehitus OÜ põhitegevuseks ehituse peatöövõtt. Alates 2021. aastast ettevõtte enam ehituse peatöövõtuga ei tegele.

2021. aastal osteti ettevõttesse korterelamu aadressil Järve 40, Tallinn ning alustati hoone renoveerimisega. Tööd lõpetati 2022. aasta alguses, misjärel anti hoones asuvad eluruumid pikaajaliste üürilepingutega üürile.

Ettevõtte 2022. aasta müügitulu oli 172 525 EUR (2021. a 473 400 EUR) ning aruandeaasta kasumiks kujunes 331 939 EUR (2021. a kahjum 21 892 EUR).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 443	12 380	
Nõuded ja ettemaksed	715	57	2
Varud	152 287	0	3
Kokku käibevarad	157 445	12 437	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 102 071	696 916	4
Materiaalsed põhivarad	0	3 521	5
Kokku põhivarad	1 102 071	700 437	
Kokku varad	1 259 516	712 874	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 936	0	6
Võlad ja ettemaksed	158 141	747 574	7
Kokku lühiajalised kohustised	192 077	747 574	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 042 899	775 699	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 042 899	775 699	
Kokku kohustised	1 234 976	1 523 273	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	
Ülekurs	500 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-810 399	-791 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 939	-21 892	
Kokku omakapital	24 540	-810 399	
Kokku kohustised ja omakapital	1 259 516	712 874	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	172 525	473 400	8
Muud äritulud	349 156	4 960	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-129 189	-467 534	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 286	-20 177	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-361	-1 083	
Muud ärikulud	-156	35	
Ärikasum (kahjum)	387 689	-10 399	
Intressitulud	5	4	
Intressikulud	-53 805	-11 497	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 950	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	331 939	-21 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 939	-21 892	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Stark Ehitus 2022. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Laenukasutuse kulutusi ei ole kapitaliseeritud. Varud kantakse kuluks müügi hetkel vastavalt müüdü korteri ühe ruutmeetri soetusmaksumusele.

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 õiglases väärtuses. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Igal bilansipäeval teostatakse ettevõtte juhtkonna või väliseksperti poolt kinnisvarainvesteeringu hindamine ning vajadusel viiakse sisse ümberhindlus.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Soetamisega otseselt seotuks loetakse kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul kui materiaalsete põhivarade objekti eest tasutakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Vahet tasu nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna järelemaksu perioodi jooksul.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eur

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	2-3a
Transpordivahendid	5a

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt. Soodusmaksumäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on: Osauingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	94	94
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	621	621
Kokku nõuded ja ettemaksed	715	715
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	57	57
Kokku nõuded ja ettemaksed	57	57

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	152 287	0
Pooleliolev projekt	152 287	0
Kokku varud	152 287	0

Lõpetamata toodangu real on kajastatud 31 detsember 2022 a. seisuga renoveerimisel olev korter.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	696 916
31.12.2021	696 916
Ostud ja parendused	64 148
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	341 007
31.12.2022	1 102 071

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	54 715	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 042	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoone, mis asub Tallinnas, Järve tn 40. Maja valmis ja üüritegevusega alustati veebruaris 2022 a.

Kinnisvarainvesteering on ümberhinnatud vastavalt juhatuse hinnangule arvestades kehtivat üürivoogu ning turu tootlusmäärasid.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	5 417	5 417
Akumuleeritud kulum	-813	-813
Jääkmaksumus	4 604	4 604
Amortisatsioonikulu	-1 083	-1 083
31.12.2021		
Soetusmaksumus	5 417	5 417
Akumuleeritud kulum	-1 896	-1 896
Jääkmaksumus	3 521	3 521
Amortisatsioonikulu	-361	-361
Müügid (jääkmaksumuses)	-3 160	-3 160
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	4 750	0
Transpordivahendid	4 750	0
Kokku	4 750	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	10 000	10 000			15%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 066 835	23 936	1 042 899		2,89 - 6%	EUR	2024-2027
Pikaajalised laenud kokku	1 066 835	23 936	1 042 899				
Laenukohustised kokku	1 076 835	33 936	1 042 899				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	0	0					
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	775 699	0	775 699		6%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	775 699	0	775 699				
Laenukohustised kokku	775 699	0	775 699				

Pikaajaliste laenude all on kajastatud pangalaen 638 003 eurot, intress EURIBOR + 2,89%, tähtaeg 25.06.2027. Pangalaen on tagatud hüpoteegiga summas 845 000 eurot ja tagatisvaraks hoone asukohaga Järve 40, Tallinn. Lisaks on pikaajaliste laenude all tagamata laen emaaettevõtjalt 428 832 eurot (2021 a. 775 699 eurot), intress 6% ja tähtaeg 31.12.2024.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 997	29 997
Võlad seotud osapooltele	120 846	120 846
Muud võlad	851	851
Intressivõlad	851	851
Saadud ettemaksed	6 447	6 447
Muud saadud ettemaksed	6 447	6 447
Kokku võlad ja ettemaksed	158 141	158 141
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	86 546	86 546
Võlad seotud osapooltele	638 101	638 101
Maksuvõlad	22 927	22 927
Kokku võlad ja ettemaksed	747 574	747 574

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	172 525	473 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	172 525	473 400
Kokku müügitulu	172 525	473 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	107 855	74 400
Kinnisvara müük	0	399 000
Üüritulu	54 715	0
Kauba müük	221	0
Kommunaalteenused	9 734	0
Kokku müügitulu	172 525	473 400

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 590	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	341 007	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 559	4 960
Kokku muud äritulud	349 156	4 960

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Scandium Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	120 846	77 934
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	560 167
Kokku võlad ja ettemaksed	120 846	638 101

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	428 832	775 699
Kokku laenukohustised	428 832	775 699

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	52 581	1 029 049	305 931	775 699	22 016
Kokku laenukohustised	52 581	1 029 049	305 931	775 699	22 016

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	775 699	306 633	653 500	428 832	42 912
Kokku laenukohustised	775 699	306 633	653 500	428 832	42 912

MÜÜDUD	2022	2021
	Kaubad	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42	0
Kokku müüdnud	42	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Stark Ehitus OÜ (registrikood: 14171975) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE ARON	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-810 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 939
Kokku	-478 460

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-810 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 939
Kokku	-478 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	107855	62.52%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64449	37.36%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scandium Kinnisvara AS	12957803	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 59057465
E-posti aadress	ehitus.stark@gmail.com