

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.09.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Scandium Star OÜ

registrikood: 16304877

tänavatänu nimi, Hallivannamehe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

e-posti aadress: maido@scandium.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Muud äritulud	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Scandium Star OÜ on asutatud 2021. aastal eesmärgiga viia läbi kinnisvara arendusprojekt Mustamäel, Tallinnas.

2021. aastal soetati kinnistu ning alustati ehitiste projekteerimisega ning 2023. aasta alguses saadi hoonetele ehitusluba. Lähiaastatel on plaanis alustada ka hoonete ehitusega.

Seisuga 31. detsember 2022 ületavat ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid, kuna pangalaenu lepingu tähtaeg on septembris 2023. Aruande allkirjastamise seisuga on juba alustatud vajalikke protseduure pangalaenu tähtaja pikendamiseks. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei eksisteeri riski, et pank ei oleks valmis laenu tähtaega pikendama.

Ettevõtte aruandeaasta kasumiks kujunes 496 553 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	03.09.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 290	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	91	0	2
Kokku käibevarad	5 381	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 281 366	0	4
Kokku põhivarad	6 281 366	0	
Kokku varad	6 286 747	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 845 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	363 125	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 208 125	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 579 569	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 579 569	0	
Kokku kohustised	5 787 694	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	496 553	0	
Kokku omakapital	499 053	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	6 286 747	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	03.09.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Muud äritulud	865 000	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 448	10
Ärikasum (kahjum)	850 552	
Intressitulud	1	
Intressikulud	-354 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	496 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	496 553	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Scandium Star OÜ perioodi 03.09.2021-31.12.2022 a. 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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.

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 õiglasel 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.

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade 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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste 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
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	91	91
Kokku nõuded ja ettemaksed	91	91
	03.09.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		03.09.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	91	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	91	0	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
03.09.2021	0
Ostud ja parendused	0
03.09.2021	0
Ostud ja parendused	5 416 366
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	865 000
31.12.2022	6 281 366

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Tallinnas, Mustamäel aadressidel Sääse tn 10, 8, 6 ja 4 asuvad kinnisasjad.

Soetushetkel väljastas sõltumatu kinnisvarahindaja eksperthinnangu, mille kohaselt oli kinnistu õiglase väärtus 865 000 EUR võrra kõrgem kui tema soetusmaksumus, mistõttu hinnati kinnisvarainvesteeringut üles vastava summa võrra. 2022. aasta lõpu seisuga hindab juhatus, et kinnistu õiglase väärtus pole selle ajaga võrreldes muutunud ning ümberhindluse vajadus puudub.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	2 845 000	2 845 000			4,4%	EUR	06.09.2023
Lühiajalised laenud kokku	2 845 000	2 845 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen omanikult	2 529 569	0	2 529 569		12%	EUR	31.12.2024
Pikaajaline laen	50 000	0	50 000		15%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 579 569	0	2 579 569				
Laenukohustised kokku	5 424 569	2 845 000	2 579 569				

Pangalaenu leping (Bigbank AS) on tagatud hüpoteegiga järgmistele Tallinnas, Mustamäel asuvatele kinnisasjadele: Säase tn 10, 8, 6, 4.

Hüpoteegisumma on 3 700 000 EUR ja intressimäär 4,4% tagastamata Krediidisummalt aastas.

Pikaajaline laen omanikult täpsemat infot vt Lisa 11.

Summas 50 000 EUR saadud laenu puhul on tegemist pikaajalise tagamata laenuga. Intress 15% tagastamata laenusummalt aastas.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	432	432
Võlad seotud osapooltele	346 665	346 665
Muud võlad	16 028	16 028
Intressivõlad	16 028	16 028
Kokku võlad ja ettemaksed	363 125	363 125
	03.09.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Võlad seotud osapooltele	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	03.09.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	496 553	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	124 138	0
Kokku tingimuslikud kohustised	620 691	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	03.09.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	03.09.2021 - 31.12.2022	03.09.2021 - 03.09.2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	865 000	0
Kokku muud äritulud	865 000	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	03.09.2021 - 31.12.2022	03.09.2021 - 03.09.2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 898	0
Reklaamikulud	3 133	0
Sisseostetud teenused	7 417	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 448	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Scandium Kinnisvara AS
--	------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	03.09.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	346 665	0

Kokku võlad ja ettemaksed	346 665	0
----------------------------------	----------------	----------

PIKAAJALISED	31.12.2022	03.09.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 529 569	0
Kokku laenukohustised	2 529 569	0

LAENUKOHUSTISED	03.09.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	03.09.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

LAENUKOHUSTISED	03.09.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	2 576 669	47 100	2 529 569	346 665
Kokku laenukohustised	0	2 576 669	47 100	2 529 569	346 665

OSTETUD	03.09.2021 - 31.12.2022	03.09.2021 - 03.09.2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	5 938	0
Kokku ostetud	5 938	0

Lühiajaliste võlgade ja ettemaksete real on kajastatud intressivõlgnevus emaettevõttele summas 346 665 EUR. Laenukohustiste real on kajastatud emaettevõttelt saadud pikaajaline laen summas 2 529 569 EUR. Tegemist on tagamata pikaajalise laenuga, intress 12% ja tähtaeg 31.12.2024.

Emaettevõtte Scandium Kinnisvara AS on andnud tagatiseks garantii pangalaenu lepingust tulenevatele kohustustele kokku summas 2 845 000 EUR. Garantii kehtib kuni veebruar 2024.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Scandium Star OÜ (registrikood: 16304877) 03.09.2021 - 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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Scandium Star OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Scandium Star OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori

aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta

avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Liina Tamm

559

Audit Advisory OÜ

96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

26.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Scandium Star OÜ (registrikood: 16304877) 03.09.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	26.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	496 553
Kokku	496 553

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scandium Kinnisvara AS	12957803	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	maido@scandium.ee