

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Silgu KVB OÜ

registrikood: 12718174

tänavatalu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 3-27
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

telefon: +372 6721222

e-posti aadress: info@tinakvb.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	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Intressitulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Silgu KVB OÜ põhitegevuseks on kinnisvaratehingute vahendamine, konsultatsioon ning kinnisvarahaldus. Aruandeperioodil ettevõttel aktiivne majandustegevus oli peatatud.

2020. aastal üle maailma levinud koroonaviiruse (COVID-19) pandeemia ning 2022. aastal alanud Ukraina sõda on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Ka kinnisvaraga seotud teenuste müügi valdkonna puhul oli pandeemia mõju tunda. Silgu KVB OÜ majandustegevusele see otsest mõju ei avaldanud ning olulised keskkonnaalased mõjud aruande koostamise hetkel tegevustes puuduvad.

Juhatus märgib, et Silgu KVB OÜ juhtkonnal ei ole alust arvata, et oleks tulemas tegevusi, mis seaks ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Silgu KVB OÜ juhatus peab ettevõtet jätkuvalt tegutsevaks.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil valuutakursside ja intressimäärade muutmisega seonduvad riskid aruandele olulist mõju ei avaldanud, samuti puuduvad neid riske kandvad varad ja kohustised.

Tulud, kulud ja kasum

2022. aastal Silgu KVB OÜ müügitulu ei olnud. Ettevõtte lõpetas aruandeperioodi kahjumiga 29 576 (2021: -11 392) eurot.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid 261 700 euro eest.

Personal

Silgu KVB OÜ aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest ning juhatuse liikmele tasusid 2022. aastal ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Silgu KVB OÜ põhieesmärgiks järgneval majandusaastal on tegevuse aktiveerimine kinnisvaratehingute vahendamise ja konsultatsioonide valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 163	2 955	
Nõuded ja ettemaksed	38	43 706	2
Kokku käibevarad	21 201	46 661	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	676 805	415 105	4
Kokku põhivarad	676 805	415 105	
Kokku varad	698 006	461 766	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	406 298	180 680	5
Võlad ja ettemaksed	66 671	26 473	6
Kokku lühiajalised kohustised	472 969	207 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	94 811	94 811	5
Kokku pikaajalised kohustised	94 811	94 811	
Kokku kohustised	567 780	301 964	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 302	168 694	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 576	-11 392	
Kokku omakapital	130 226	159 802	
Kokku kohustised ja omakapital	698 006	461 766	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 832	-2 700	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 834	-134	
Muud ärikulud	-1 260	-1 260	
Ärikasum (kahjum)	-9 926	-4 094	
Intressitulud	3	1 815	
Intressikulud	-19 653	-9 113	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 576	-11 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 576	-11 392	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1. jaanuarist 2018 aastal kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendid asendavad senise Eesti hea raamatupidamistava Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade amortisatsiooni vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Kinnistud: ei amortiseerita

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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 ärioludele. Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Osaühingu juhatus;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;
- Eelnevalt kirjeldatud isikutega seotud ettevõtted;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	38	38	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 472	1 472	
Laenunõuded	36 300	36 300	
Muud nõuded	5 934	5 934	
Intressinõuded	5 934	5 934	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 706	43 706	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 297	8	0
Ettemaksukonto jääk	38		1 464	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38	3 297	1 472	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Muud muutused	415 105	415 105
31.12.2021		
Soetusmaksumus	415 105	415 105
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	415 105	415 105
Ostud ja parendused	261 700	261 700
31.12.2022		
Soetusmaksumus	676 805	676 805
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	676 805	676 805

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Seotud osapool	400 798	400 798			5%	2023
Juriidiline isik	5 500	5 500			5%	2023
Lühiajalised laenud kokku	406 298	406 298				
Pikaajalised laenud						
Seotud osapool	94 811	0	94 811		5%	2025
Pikaajalised laenud kokku	94 811		94 811			
Laenukohustised kokku	501 109	406 298	94 811			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Seotud osapool	177 680	177 680			5%	2022
Juriidiline isik	3 000	3 000			5%	2022
Lühiajalised laenud kokku	180 680	180 680				
Pikaajalised laenud						
Seotud osapool	94 811	0	94 811		5%	2025
Pikaajalised laenud kokku	94 811		94 811			
Laenukohustised kokku	275 491	180 680	94 811			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad seotud osapooltele	46 367	46 367	11
Maksuvõlad	3 297	3 297	
Muud võlad	340	340	5
Intressivõlad	340	340	
Saadud ettemaksed	16 667	16 667	
Tulevaste perioodide tulud	16 667	16 667	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 671	66 671	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad seotud osapooltele	26 283	26 283	11
Muud võlad	190	190	5
Intressivõlad	190	190	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 473	26 473	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	115 514	125 842
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	28 879	31 460
Kokku tingimuslikud kohustised	144 393	157 302

Potentsiaalse võimaliku tulumaksukohustise arvutamisel on lähtutud eeldusest, et rakendub tulumaksumäär 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt.

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Silgu KVB osaühingul ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	19 653	9 113	5,11
Kokku intressikulud	19 653	9 113	

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	3	1 815
Kokku intressitulud	3	1 815

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 797	177 681
Kokku laenukohustised	400 797	177 681
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 367	26 283
Kokku võlad ja ettemaksed	46 367	26 283

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 811	94 811
Kokku laenukohustised	94 811	94 811

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	271 991	500	0	272 491	8 964
Kokku laenukohustised	271 991	500	0	272 491	8 964
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 491	277 300	54 183	495 608	19 502
Kokku laenukohustised	272 491	277 300	54 183	495 608	19 502

OSTETUD	2022	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	305	180
Kokku ostetud	305	180

Silgu KVB OÜ ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Silgu KVB OÜ (registrikood: 12718174) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA TIRMASTE	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 576
Kokku	127 726
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	127 726
Kokku	127 726

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 576
Kokku	127 726
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	127 726
Kokku	127 726

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jelena Tirmaste	46407020316	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6721222
E-posti aadress	info@tinakvb.ee