

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OSAÜHING AGILAN

registrikood: 10199971

tänava/talu nimi, Randvere tee 115
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11913

telefon: +372 6277654

faks: +372 6161181

e-posti aadress: oksana@olevi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Agilan OÜ on eesti kapitalil baseeruv ettevõte, mis alustas tegevust 1997.a. Agilan OÜ on pereettevõte, mis tegeleb enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega. Ettevõtte on Tallinnas mitmeid hotelle. Meie kliendid on nii era- kui äriklendid. Me töötame tulemuse saavutamise nimel.

2020.a. moodustati olemasolevate kinnisvara objektide osas igale kinnistule oma osaühing. Ettevõtte on 9 tütarettevõtet. Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet kuna vastavalt Raamatupidamise seadusele muudatusel 2016.a. ei pea väikesed konsolideerimisgrupid koostama konsolideeritud aruannet.

Väikeseks konsolideerimisgrupiks nimetatakse konsolideerimisgruppi, kelle aruandeaasta bilansipäeva konsolideeritud näitajatest rohkem kui üks ei ületa väikeettevõttele kehtestatud tingimusi:

- varad 4 mln eurot
- müügitulu 8 mln eurot
- töötajate arv 50.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2022.a. ületavad käibevara summas 2 237 979. Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022. on positiivne juhtkond on veendumusel, et laenulepingute pikendamiste osas saavutatakse kokkulepe. Tavapärane kokkulepe on olnud, et lepinguid pikendatakse viieks aastaks peale perioodi lõppu. Muud lühiajalised kohustised täidetakse jooksvast rahavoost. Lisaks mõjutavad ettevõtte tegevust ka lisas 18 avalikustatud sündmused, kuid juhtkonna hinnangul jätkab ettevõtte tavapärase tegevust. Eeltoodust tulenevalt on aruanne koostatud tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Tulud, kulud, kasum

Ettevõtte müügitulu oli 2022. aastal 2 745 245 eurot, (2021. a oli müügitulu 1 380 956 eurot. Müügitulust moodustas 100 % müük Eestis. Tegevuskulud moodustasid 347 548 eurot. 2021. aasta vastavad näitajad olid 355 739 eurot. Aruandeaasta lõpetati 1 963 535 eurose kasumiga. Kasum 2020. aastal oli 720 827 eurot.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2022} - \text{müügitulu 2021}}{\text{müügitulu 2021}} \cdot 100$

Kasumi kasv (%) = $\frac{\text{puhaskasum 2022} - \text{puhaskasum 2021}}{\text{puhaskasum 2021}} \cdot 100$

Puhasrentaabilus (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$

ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad kokku}} \cdot 100$

ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital kokku}} \cdot 100$

	2022	2021
Müügitulu (tuh EUR)	2 745 245	1 380 956
Müügitulu kasv	98,79%	15,96%
Puhaskasum	1 963 535	720 827
Kasumikasv	172,4%	35,59%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,19	0,91
ROA	7,71 %	2,9%
ROE	11,54 %	4,7%

Investeeringud

Investeeringuid olulises osas ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023. aastal jätkatakse tegevust samadel tegevusaladel. Eesmärk on suurendada uute klientidega ettevõtte turupositsiooni.

Bilansipäevajärgsed olulised sündmused

Ettevõtja juhtkond jälgib järjepidevalt majanduse arengut, kuid hetkeseisu kaalutluse tulemusena hindab, et ettevõtja majandustegevus jätkub ning tagatud on ettevõtja jätkusuutlikkus pikemas perspektiivis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	415 763	155 995	2
Nõuded ja ettemaksed	112 686	402 124	3
Kokku käibevarad	528 449	558 119	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22 500	22 500	4
Nõuded ja ettemaksed	13 344 804	13 344 804	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 527 963	10 070 336	6
Materiaalsed põhivarad	45 686	74 966	7
Kokku põhivarad	24 940 953	23 512 606	
Kokku varad	25 469 402	24 070 725	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 696 297	556 729	8
Võlad ja ettemaksed	70 131	54 081	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 766 428	610 810	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 992 936	7 713 412	8
Võlad ja ettemaksed	700 000	700 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 692 936	8 413 412	
Kokku kohustised	8 459 364	9 024 222	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 652	2 652	11
Ülekurss	659 900	659 900	
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 383 696	13 662 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 963 535	720 827	
Kokku omakapital	17 010 038	15 046 503	
Kokku kohustised ja omakapital	25 469 402	24 070 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 745 245	1 380 956	12
Muud äritulud	1 253	3 169	13
Mitmesugused tegevuskulud	-347 548	-355 739	14
Tööjõukulud	-33 413	-14 143	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-176 796	-166 433	
Muud ärikulud	-103 000	0	
Ärikasum (kahjum)	2 085 741	847 810	
Intressikulud	-145 153	-126 983	16
Muud finantstulud ja -kulud	22 947	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 963 535	720 827	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 963 535	720 827	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Agilan OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt.

Agilan OÜ esitab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb detailsest bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Kasumiaruandes on kasutatud skeemi 1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

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 (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi Kasulik eluiga

inventar 5

seadmed 10

ehitised 15-25

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu, litsentsitasusid ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki allahindlusi ja soodustusi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 alates 01.01.2017, enne seda oli 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teiste osapoolte ärilistele otsustele.

Seotud osapooltena käsitleme:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajaid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	353 767	3 402
Pangakontod	61 996	152 593
Kokku raha	415 763	155 995

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	64 143	64 143	
Ostjatelt laekumata arved	64 143	64 143	
Muud nõuded	13 393 347	48 543	13 344 804
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 457 490	112 686	13 344 804

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	74 136	74 136	
Ostjatelt laekumata arved	74 136	74 136	
Muud nõuded	13 672 792	327 988	13 344 804
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 746 928	402 124	13 344 804

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	22 500	22 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22 500	22 500

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14657241	Heki tee KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657146	Lai tn 5 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657152	Lai tn 7 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657235	Läänemere 30 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657169	Merivälja tee 5 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657117	Pikk tn 66 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657229	Randvere tee 115 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
14657123	Vene tn 8 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
16259846	Argenti Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Heki tee KV OÜ	2 500	2 500
Lai tn 5 KV OÜ	2 500	2 500
Lai tn 7 KV OÜ	2 500	2 500
Läänemere 30 KV OÜ	2 500	2 500
Merivälja tee 5 KV OÜ	2 500	2 500
Pikk tn 66 KV OÜ	2 500	2 500
Randvere tee 115 KV OÜ	2 500	2 500
Vene tn 8 KV OÜ	2 500	2 500
Argenti Kinnisvara OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	22 500	22 500

Raamatupidamise seaduse § 29 kohaselt on Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa Raamatupidamise seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi. Raamatupidamise seaduse § 3 lõige 18 kohaselt on väike konsolideerimisgrupp – konsolideerimisgrupp, kelle aruandeaasta bilansipäeva konsolideeritud näitajatest rohkem kui üks ei ületa Raamatupidamise seaduse ettenähtud tingimusi.

Väike konsolideerimisgrupp

Varade maht 4 000 000

Müügitulu 8 000 000

Töötajate arv 50

Konsolideerimisgrupi aruandeaasta konsolideeritud näitajatest vaid üks ületab ettenähtud tingimusi, seega ei pea aruannet konsolideerima.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	9 106 294	9 106 294
Akumuleeritud kulum		-121 473	-121 473
Jääkmaksumus	0	8 984 821	8 984 821
Ostud ja parendused		450 000	450 000
Amortisatsioonikulu		-138 516	-138 516
Muud muutused		774 031	774 031
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	10 330 325	10 330 325
Akumuleeritud kulum		-259 989	-259 989
Jääkmaksumus	0	10 070 336	10 070 336
Ostud ja parendused		515 000	515 000
Amortisatsioonikulu		-147 516	-147 516
Muud muutused		1 090 143	1 090 143
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	11 935 468	11 935 468
Akumuleeritud kulum		-407 505	-407 505
Jääkmaksumus	0	11 527 963	11 527 963

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 461 180	1 194 489
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 292	5 165

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	198 602	20 576	51 463	270 641	180 542	451 183
Akumuleeritud kulum	-141 325	-20 576	-51 463	-213 364	-177 113	-390 477
Jääkmaksumus	57 277	0	0	57 277	3 429	60 706
Ostud ja parendused	4 158			4 158		4 158
Muud ostud ja parendused	4 158			4 158		4 158
Amortisatsioonikulu	11 345			11 345	-1 243	10 102
31.12.2021						
Soetusmaksumus	202 760	20 576	51 463	274 799	180 542	455 341
Akumuleeritud kulum	-129 980	-20 576	-51 463	-202 019	-178 356	-380 375
Jääkmaksumus	72 780	0	0	72 780	2 186	74 966
Amortisatsioonikulu	-28 560	0	0	-28 560	-720	-29 280
31.12.2022						
Soetusmaksumus	202 760	20 576	51 463	274 799	180 542	455 341
Akumuleeritud kulum	-158 540	-20 576	-51 463	-230 579	-179 076	-409 655
Jääkmaksumus	44 220	0	0	44 220	1 466	45 686

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
COOP Bank AS	7 689 233	2 696 297	4 992 936		3,5-5%	09.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	7 689 233	2 696 297	4 992 936			
Laenukohustised kokku	7 689 233	2 696 297	4 992 936			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
COOP Bank AS	8 270 141	556 729	7 713 412		3,5-5%	09.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	8 270 141	556 729	7 713 412			
Laenukohustised kokku	8 270 141	556 729	7 713 412			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	11 527 963	10 070 336
Kokku	11 527 963	10 070 336

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	54 376	54 376	
Võlad töövõtjatele	3 743	3 743	
Maksuvõlad	12 012	12 012	
Muud võlad	700 000		700 000
Kokku võlad ja ettemaksed	770 131	70 131	700 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	41 449	41 449	
Võlad töövõtjatele	1 909	1 909	
Maksuvõlad	10 723	10 723	
Muud võlad	700 000		700 000
Kokku võlad ja ettemaksed	754 081	54 081	700 000

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	2 357	523
Puhkusetasude kohustis	1 386	1 386
Kokku võlad töövõtjatele	3 743	1 909

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 652	2 652

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 745 245	1 380 956
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 745 245	1 380 956
Kokku müügitulu	2 745 245	1 380 956
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	2 745 245	1 380 956
Kokku müügitulu	2 745 245	1 380 956

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitterahaline panus	0	0
Muud	1 253	3 169
Kokku muud äritulud	1 253	3 169

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	250 080	246 380
Energia	158	2
Elektrienergia	158	2
Mitmesugused bürookulud	714	1 879
Komissioonitasu	6 333	36 967
Muud	90 263	70 511
Kokku mitmesugused tegevuskulud	347 548	355 739

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	25 007	10 621
Sotsiaalmaksud	8 406	3 522
Kokku tööjõukulud	33 413	14 143
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	145 153	126 983
Kokku intressikulud	145 153	126 983

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	13 344 804	13 344 804
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 344 804	13 344 804

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	230 895	205 792
Kokku müüdnud	230 895	205 792

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	250 435	246 380
Kokku ostetud	250 435	246 380

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2022.a. ületavad käibevara summas 2 237 979.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022. on positiivne

Juhtkond on veendumusel, et laenulepingute pikendamiste osas saavutatakse kokkulepe. Tavapärane kokkulepe on olnud, et lepinguid pikendatakse viieks aastaks peale perioodi lõppu. Muud lühiajalised kohustised täidetakse jooksvast rahavoost.

Lisaks mõjutavad ettevõtte tegevust ka lisa 18 avalikustatud sündmused, kuid juhtkonna hinnangul jätkab ettevõtte tavapärast tegevust.

Eeltoodust tulenevalt on aruanne koostatud tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2023

OSAÜHING AGILAN (registrikood: 10199971) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN ŠAPOVALOV	Juhatuse liige	22.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING AGILAN osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OSAÜHING AGILAN (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 arvestusekspertide 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 lahkneb 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. 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 arvamuse 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 vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Silvia Eigo

Vandeaudiitori number 704

Q Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 294

Luite tn 26, Tallinn, Harju maakond, 11313

22.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING AGILAN (registrikood: 10199971) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA EIGO	Vandeaudiitor	22.09.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 383 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 963 535
Kokku	16 347 231

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Motellid jms majutus	55102	2745245	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6277654
Faks	+372 6161181
E-posti aadress	oksana@olevi.ee