

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** osühing EKVES

**registrikood:** 10344344

**postiaadress:** Harju maakond, Harku vald, Vaila küla, Silla/1

**postisihnumber:** 76917

**telefon:** +372 5294384

**e-posti aadress:** heli.soomaa@gmail.com

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad tarnijatele	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Aruande allkirjad	11

## Tegevusaruanne

Ekves OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara objektide haldamine, rentimine ja sellealane konsultatsioon.

Juhatusel liikmele tasusid ei makstud, samuti ei tehtud uurimis- ja arenguväljaminekuid. Juhatkonna hinnangul on Ekves OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	103 612	27 724
Nõuded ja ettemaksud	3 812	2 418
Varud	87 351	52 990
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>194 775</b>	<b>83 132</b>
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	775 000	659 552
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>775 000</b>	<b>659 552</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>969 775</b>	<b>742 684</b>
Kohustised ja omakapital		
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 684	678 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 091	54 127
<b>Kokku omakapital</b>	<b>969 775</b>	<b>742 684</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>969 775</b>	<b>742 684</b>

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	164 788	117 774
Muud äritulud	208 629	35 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-91 099	-24 419
Mitmesugused tegevuskulud	-41 030	-74 230
Tööjõukulud	-16 506	0
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>224 782</b>	<b>54 125</b>
Intressitulud	0	2
Muud finantstulud ja -kulud	2 309	0
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>227 091</b>	<b>54 127</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>227 091</b>	<b>54 127</b>

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Ekves OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalente kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud kajastatakse tehingu toimumise kuupäeva kursiga ümberarvutatuna eurodesse.

Valisvaluuta hoiused ja kohustused välisvaluutas hinnatakse ümber bilansipäeva kursiga. Valuutakursi kasum või kahjum kajastatakse vastavalt aruandeperioodi tulu või kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

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

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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Ettemaksetena hankijatele kajastatakse a) ettemaksud kauba eest, b) rendideposiiti.

### Varud

Varud on kajastatud soetusmaksumuses.

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Soetusmaksumus koosneb kauba eest tasutud summadest ja transpordikuludest.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeeringud võetakse arvele soetusmaksumuses. Peale viie aasta möödumist soetusest hinnatakse vajadusel kinnisvara investeeringuid ümber konservatiivsel meetodil, st leitakse hinnanguliselt võrdväärse kinnisvara odavaim turupakkumine bilansipäeva seisuga.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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 akumulieeritud 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 tööeas. 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 raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20%
- Ehitised 8%

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.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000**

### **Rendid**

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest 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.

### **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.

### **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

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nimetatud isikute pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	103 612	27 724
<b>Kokku raha</b>	<b>103 612</b>	<b>27 724</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 812	3 812
Ostjatelt laekumata arved	3 812	3 812
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>3 812</b>	<b>3 812</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	2 418	2 418
Muud makstud ettemaksed	2 418	2 418
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 418</b>	<b>2 418</b>



## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	119 210	617 700	736 910
Akumuleeritud kulum	-23 345	-89 013	-112 358
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>95 865</b>	<b>528 687</b>	<b>624 552</b>
Muud muutused		35 000	35 000
<b>31.12.2022</b>			
Soetusmaksumus	119 210	652 700	771 910
Akumuleeritud kulum	-23 345	-89 013	-112 358
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>95 865</b>	<b>563 687</b>	<b>659 552</b>
Ümberliigitamised		115 448	115 448
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteringutega		115 448	115 448
<b>31.12.2023</b>			
Soetusmaksumus	119 210	768 148	887 358
Akumuleeritud kulum	-23 345	-89 013	-112 358
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>95 865</b>	<b>679 135</b>	<b>775 000</b>

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Teenusarved	0	0
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>		

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	164 788	117 774
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>164 788</b>	<b>117 774</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>164 788</b>	<b>117 774</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kaubandus	62 140	0
Rent	102 648	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>164 788</b>	<b>117 774</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	14 401	25 600
<b>Energia</b>	<b>4 801</b>	<b>7 535</b>
Elektrienergia	4 801	7 535
Mitmesugused bürookulud	10 802	20 055
Muud	11 026	21 040
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>41 030</b>	<b>74 230</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	12 000	0
Sotsiaalmaksud	4 056	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>16 056</b>	<b>0</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2024

osaühing EKVES (registrikood: 10344344) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELI SOOMAA	Juhatuse liige	29.06.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 091
<b>Kokku</b>	<b>959 775</b>
Jaotamine	
<b>Kokku</b>	<b>959 775</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 091
<b>Kokku</b>	<b>959 775</b>
Jaotamine	
<b>Kokku</b>	<b>959 775</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	102648	62.29%	Jah
Mujal liigitamata kaupade jaemüük spetsialiseeritud kauplustes	47789	62140	37.71%	Ei