

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing ECOBER

registrikood: 10377190

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pargi tn 10
postisihthnumber: 11613

telefon: +372 5034175

faks: +372 4430500

e-posti aadress: ecohaldus@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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

2022. majandusaastal tegeles Ecober OÜ kinnisvara üürileandmise ja käitlusega.

2023. aastal teeniti müügitulu 31 211 eurot (2022. aastal 10 553 eurot). Majandusaasta lõpetati kasumiga.

Aasta lõpus viis Ecober OÜ läbi kinnisvara väärtuse ülehindamise Hospidali tn 1 ja Hospidali tn 6 kinnistutel. Uueks väärtuseks määrati 1 548 529,03 eurot, mis on 10% madalam hindamisaktis toodud väärtusest. See kajastab turutingimusi, riske ja hoonete seisukorda. Muudatus kajastub ettevõtte varade õiglasema väärtustamise ja finantsolukorra täpsema kajastamise eesmärgil. Juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

2024. majandusaastal plaanitakse tegevust jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 164	215 506	
Nõuded ja ettemaksed	626 689	1 026 310	2,3
Kokku käibevarad	685 853	1 241 816	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 363 311	316 885	
Materiaalsed põhivarad	194 525	2 837	4
Kokku põhivarad	1 557 836	319 722	
Kokku varad	2 243 689	1 561 538	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	291 112	575 695	3,5
Kokku lühiajalised kohustised	291 112	575 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	150 878	194 878	
Kokku pikaajalised kohustised	150 878	194 878	
Kokku kohustised	441 990	770 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 369	22 369	
Kohustuslik reservkapital	3 045	3 045	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 550	357 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 010 735	407 910	
Kokku omakapital	1 801 699	790 965	
Kokku kohustised ja omakapital	2 243 689	1 561 538	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	31 211	10 553	6
Muud äritulud	1 066 549	472 706	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 967	-67 550	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 520	-7 432	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 207	-371	4
Muud ärikulud	-21 566	0	
Ärikasum (kahjum)	1 011 500	407 906	
Intressikulud	-3 047	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2 282	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 010 735	407 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 010 735	407 910	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECOBER OÜ 2023 aasta majandusaastaaruanne on koostatud kooskõlas Finantsaruandluse standardiga ja kasutades Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse printsiipe.

Eesti Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasistulistes määrustes.

ECOBER OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas välja toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on välja toodud alljärgnevalt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

ECOBER OÜ koostas väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ületanud juhtkonna hinnangul mõistliku ajalimiidi, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja/või hilisema edasimüügi (väärtuse tõusu) eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana. Objekti hoidmisena käsitletakse omamist või kapitalirendi tingimusel rentimist. Kui ühel objektil on erineva otstarbega osi (osa pindu on välja renditud, osa endal kasutuses), siis kajastatakse põhivara osade kaupa. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Ehitised, hooned, rajatised	12 - 50 aastat
Masinad ja seadmed	3 - 5 aastat
Muu inventar	3 - 5 aastat

Rendid

Rendilepingut käsitletakse kapitalirendina juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepinugud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik: Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja: Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud kajastatakse peamiselt samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Enamik aruandeperioodi kulusid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kulusid, mis ei genereeri tulusid, kajastatakse nende toimumise hetkel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

* Äriühingu tegevdirektor, 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 853	4 853	
Ostjatelt laekumata arved	4 853	4 853	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 851	6 851	3
Laenunõuded	614 946	614 946	
Ettemaksed	39	39	
Muud makstud ettemaksed	39	39	
Kokku nõuded ja ettemaksed	626 689	626 689	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 363	4 363	3
Laenunõuded	1 021 947	1 021 947	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 026 310	1 026 310	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		89 898
Ettemaksukonto jääk	6 851		4 363	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 851	0	4 363	89 898

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021							
Soetusmaksumus						117 500	117 500
Jääkmaksumus						117 500	117 500
Ostud ja parendused		1 967		1 967	1 240	4 100	7 307
Amortisatsioonikulu		-164		-164	-206		-370
Ümberliigitamised						-121 600	-121 600
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega						-121 600	-121 600
31.12.2022							
Soetusmaksumus		1 967		1 967	1 240	121 600	124 807
Akumuleeritud kulum		-164		-164	-206	-121 600	-121 970
Jääkmaksumus		1 803		1 803	1 034	0	2 837
Ostud ja parendused	170 000	22 700	1 195	23 895			193 895
Amortisatsioonikulu		-1 899	-60	-1 959	-248		-2 207
31.12.2023							
Soetusmaksumus	170 000	24 667	1 195	25 862	1 240		197 102
Akumuleeritud kulum	0	-2 063	-60	-2 123	-454		-2 577
Jääkmaksumus	170 000	22 604	1 135	23 739	786		194 525

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	279 857	279 857	
Muud võlad	11 255	11 255	
Muud viitvõlad	11 255	11 255	
Kokku võlad ja ettemaksed	291 112	291 112	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	485 797	485 797	
Maksuvõlad	89 898	89 898	3
Kokku võlad ja ettemaksed	575 695	575 695	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 211	10 553
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 211	10 553
Kokku müügitulu	31 211	10 553
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	31 211	10 553
Kokku müügitulu	31 211	10 553

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	466 400
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 066 549	0
Muud	0	6 306
Kokku muud äritulud	1 066 549	472 706

2023. aasta lõpus viis Ecober OÜ läbi kinnisvara väärtuse ülehindamise Hospidali tn 1 ja Hospidali tn 6 kinnistutel. Uueks väärtuseks määrati 1 548 529,03 eurot, mis on 10% madalam hindamisaktis toodud väärtusest. See kajastab turutingimusi, riske ja hoonete seisukorda. Muudatus kajastub ettevõtte varade õiglasema väärtustamise ja finantsolukorra täpsema kajastamise eesmärgil.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	614 946	1 021 974
Kokku nõuded ja ettemaksed	614 946	1 021 974

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 878	194 878
Kokku laenukohustised	150 878	194 878

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2024

Osaühing ECOBER (registrikood: 10377190) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO TÕNISMAA	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 010 735
Kokku	1 776 285

Kasumit ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 010 735
Kokku	1 776 285

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31211	100.00%	Jah