

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Ehitusinvest

registrikood: 10395471

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Väike-Ameerika tn 8

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 6460306, +372 56972747

faks: +372 6460306

e-posti aadress: ehitusinvest.ou@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Ehitusinvest tegeleb äripindade üürile andmisega.

2023. aasta eesmärkide täitmine

- Ettevõtte 2023. aasta müügitulu ulatus 222 006 euron, mis on 14 862 eurot rohkem kui 2022. aastal.
- Ettevõtte 2023. aasta kulumieelne ärikasum (EBITDA) suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 79 304 eurot 98 534 euron (suurenemine +24,25 %).
- 2023. aasta ärikasum ulatus 98 534 euron, mis on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 19 230 eurot suurem (suurenemine +24,25 %).

Ettevõtte 2023. aasta ärikulud vähenesid 2022. aasta sama perioodiga võrreldes -3,42 % ehk 4368 euro võrra ning ulatusid 123 472 euron.

Ettevõtte peamised tegevusnäitajad:

		2023	2022	
Äritulud	eurot	222 006	207 144	
EBITDA	eurot	98 534	79 304	
Ärikasum	eurot	98 534	79 304	
Puhaskasum	eurot	86 328	74 428	
EBITDA marginaal	%	44,38	38,28	
Äirentaablus	%	44,38	38,28	
Puhasrentaablus	%	38,89	35,93	
Varad	eurot	1 830 623	1 820 696	
Omakapital	eurot	1 793 331	1 782 003	
ROE	%	4,81	4,18	
ROA	%	4,72	4,09	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	korda	3,22	3,79	
Töötajad	in	2	2	
Juhatusel liige	in	1	1	

Suhtarvude valemid:

- EBITDA = kasum enne finants-, tulumaksu- ning põhivara kulumi ja -väärtuse languse kulusid
- Ärikasum = kasum enne finants- ja tulumaksukulusid
- Puhaskasum = aruandeperioodi puhaskasum enne mittekontrollivat osalust
- EBITDA marginaal = EBITDA / äritulud
- Äirentaablus = ärikasum / äritulud
- Puhasrentaablus = puhaskasum / äritulud
- ROE = puhaskasum / omakapital kokku
- ROA = puhaskasum / varad kokku
- Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsseisund

Seisuga 31. detsember 2023 oli ettevõtte bilansimaht 1 830 623 eurot, ehk 9 927 eurot rohkem kui aasta tagasi.

Käibevarad moodustasid varadest 119 924 eurot ehk 6,55% kogu varadest ja kinnisvarainvesteeringud 1 710 699 eurot ehk 93,45% kogu

varadest. Kohustised ulatusid bilansipäeval 37 292 euronit ning omakapital 1 793 331 euronit. Ettevõtte kohustistest suurema osa moodustavad rendi tagatisrahaga seotud kohustised summas 25 294 eurot (2022: 24 813 eurot).

Ülevaade tegevuskeskkonnast ja turust

Bürooruumide üürileandmise turul on konkurents suur. Aga kuna OÜ Ehitusinvest pakub mõistliku hinna eest heas korras büroopindu kesklinna lähedal, siis enamus äripinnast on välja üüritud.

Personal

Seisuga 31. detsember 2023 andis ettevõtte tööd kahele inimesele (2022: kahele) ja ühele juhatuse liikmele. 2023. aasta jooksul arvestati ettevõtte töötajatele töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 19 001 eurot (2022. aasta eest 15 961 eurot).

Ehitusinvest OÜ juhatuse on ühe liikmeline, juhatusele arvestati 2023. aasta eest juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksudega 20 555 eurot (2022. aasta eest 18 011 tuhat eurot)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	114 193	135 275	2
Nõuded ja ettemaksed	5 731	11 560	
Nõuded ostjate vastu	5 581	11 453	
Muud nõuded	8	9	
Ettemaksed	142	98	
Kokku käibevarad	119 924	146 835	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 710 699	1 673 861	4
Kokku põhivarad	1 710 699	1 673 861	
Kokku varad	1 830 623	1 820 696	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	37 292	38 693	
Võlad tarnijatele	8 161	10 530	
Võlad töövõtjatele	76	76	
Maksuvõlad	3 761	3 274	3
Muud võlad	25 294	24 813	
Kokku lühiajalised kohustised	37 292	38 693	
Kokku kohustised	37 292	38 693	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	7
Kohustuslik reservkapital	270	270	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 704 033	1 704 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 328	74 428	
Kokku omakapital	1 793 331	1 782 003	
Kokku kohustised ja omakapital	1 830 623	1 820 696	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	222 006	207 144	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 961	-22 548	9
Mitmesugused tegevuskulud	-70 826	-71 265	10
Tööjõukulud	-39 558	-33 972	11
Muud ärikulud	-127	-55	
Ärikasum (kahjum)	98 534	79 304	
Muud finantstulud ja -kulud	8	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 542	79 313	
Tulumaks	-12 214	-4 885	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 328	74 428	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ehitusinvest 2023. aasta 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. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 12-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kasumiaruandes real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Renditulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi. Renditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kui üüri või teenuste eest on esitatud arve aruandeperioodil, teenus aga müüakse järgmisel perioodil, saadud raha kajastatakse ettemaksena.

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 on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. a oli esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Tulumaksukohustus ja tulumaksukulu dividendidelt kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 6.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	76 573	132 468
Sularaha kassas	2 620	2 807
Deposiidid	35 000	0
Kokku raha	114 193	135 275

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 112	1 895
Üksikisiku tulumaks	597	442
Erisoodustuse tulumaks		1
Sotsiaalmaks	999	889
Kohustuslik kogumispension	26	26
Töötuskindlustusmaksed	27	21
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 761	3 274

Maksuhalduril on õigus kontrollida maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade

tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja/või trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 660 000
Ostud ja parendused	13 861
31.12.2022	1 673 861
Ostud ja parendused	36 838
31.12.2023	1 710 699

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	197 956	186 191
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	86 282	84 807

2023. aastal jooksul tasuti investeeringute eest 36,8 tuhat eurot (2022: 13,9 tuhat eurot).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	197 956	186 191	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 710 699	1 673 861	4
Kokku	1 710 699	1 673 861	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 442 218	1 431 412
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	348 143	347 621
Kokku tingimuslikud kohustised	1 790 361	1 779 033

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 koosneb 3 osast, ühe osa nimiväärtus on 900 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

2023. aastal maksti 75 000 eurot (2022: 30 000 eurot) dividende, millega kaasnes tulumaksukulu 12 209 eurot (2022: 4 884 eurot). Sellega kaasneb võimalus maksustada 2024. aastal välja makstavaid dividende madalama maksumääraga summas kuni 142 327 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	222 006	207 144	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	222 006	207 144	
Kokku müügitulu	222 006	207 144	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	197 956	186 191	5
Üürileandmisega seotud teenused (elekter)	24 050	20 953	
Kokku müügitulu	222 006	207 144	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	12 961	22 548
Elektrienergia	12 961	22 548
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 961	22 548

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Energia	26 347	28 351
Soojusenergia	26 347	28 351
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 570	3 570
Remondikulud	19 837	13 551
Kommunaalteenuste kulud	2 382	2 479
Turvateenused ning turvasüsteemide korrashoid	3 144	6 976
Majapidamikulud hoone teenindamisel	12 434	12 876
Maakleriteenused	898	1 370
Kindlustusmaksed	1 567	1 414
Muud	647	678
Kokku mitmesugused tegevuskulud	70 826	71 265

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	29 657	25 440
Sotsiaalmaksud	9 901	8 532
Kokku tööjõukulud	39 558	33 972
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Denty Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	15 456	13 542

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.08.2024

Osaühing Ehitusinvest (registrikood: 10395471) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FELIKS AULIK	Juhatuse liige	01.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 704 033
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 328
Kokku	1 790 361
Jaotamine	
Kokku	1 790 361

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 704 033
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 328
Kokku	1 790 361
Jaotamine	
Kokku	1 790 361

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	222006	100.00%	Jah