

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing ETC KINNISVARA

registrikood: 10899941

tänavanimi, maja number: Ehitajate tee 18

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4477055

faks: +372 4477045

e-posti aadress: meelis@etckodu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Lõppenud majandusaastal tegeles OÜ ETC Kinnisvara lao- ja büroohoone haldamise ja väljarentimisega Ehitajate tee 18 kinnistul. Hoonetekompleksis on 4911m² renditavat pinda ja lisaks 805 m² aiaga piiratud väliterrituum. Rendipinnad on kasutusotstarbe järgi lao-, kaupluse- ja büroopinnad ning sõidukite teenindamise pinnad. Majandusaasta lõpuks oli sõlmitud 9 rentnikuga, kõik pinnad üürile antud. Hoonetekompleksi laiendamiseks on olemas projekt ja ehitusluba. Projekti kohaselt oleks juurdeehits 1-3 korruselise, ehitusaluse pinnaga 1585 m², suletud netopinnaga 2586 m² ja orienteeruv väljarenditav pind oleks 2500 m².

OÜ ETC Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Müügitulu	321975	320363
Puhaskasum	239847	221769
Varad	2755587	2595546
Omakapital	2454209	2214362
Puhasrentaablus	74,5%	69,2%
ROA	8,7%	8,5%
ROE	9,8%	10,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Meelis Kõrgekivi

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	172 727	47 532	
Nõuded ja ettemaksed	98 134	38 671	2
Kokku käibevarad	270 861	86 203	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	24 617	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 484 726	2 484 726	3
Kokku põhivarad	2 484 726	2 509 343	
Kokku varad	2 755 587	2 595 546	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 378	25 248	6
Kokku lühiajalised kohustised	26 378	25 248	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	275 000	348 862	5
Võlad ja ettemaksed	0	7 074	6
Kokku pikaajalised kohustised	275 000	355 936	
Kokku kohustised	301 378	381 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	381 000	381 000	
Kohustuslik reservkapital	38 100	38 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 795 262	1 573 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	239 847	221 769	
Kokku omakapital	2 454 209	2 214 362	
Kokku kohustised ja omakapital	2 755 587	2 595 546	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	321 975	320 363	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 773	-64 932	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 876	-6 190	10
Tööjõukulud	-18 410	-18 433	11
Muud ärikulud	0	-18	
Ärikasum (kahjum)	246 916	230 790	
Intressikulud	-7 074	-9 033	12
Muud finantstulud ja -kulud	5	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	239 847	221 769	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	239 847	221 769	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ETC Kinnisvara 2019.a.raamatupidamise aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena järgides EFS-i. Raamatupidamise aruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi. OÜ ETC Kinnisvara kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Muude lühiajaliste nõuetena kajastatakse laenudest ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärase müügitulud. Ettemaksuna on kajastatud majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude eest.

Kinnisvarainvesteeringud

Alates 01.01.2013 algavast majandusaastast arvestatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses RTJ 6 kohaselt. Uute renditegevuseks rajatavate ehitiste lõpetamata ehituse arenduskulud kajastatakse ehituperioodil soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. Põhivaralt arvestatakse kulumit 10-25 % aastas lähtuvalt vara kasulikust tööeast.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses. Kohustistena on kajastatud võlgnevused hankijatele, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus. Kohustis töövõtjatele kajastab arvestatud töötasu-, puhkusetasu- ja sotsiaalmakse võlga, mille maksetähtaeg ei ole saabunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu arvestatakse rendiperioodil lineaarselt tuluna. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle osatjale ja müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel väljamakstud dividendid. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes bilansis ei kajastata.

Seotud osapooled

Käesoleva aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev-ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid. Ettevõtte rendib büroo-ja laopindu samade ettevõtjatele kuuluvale äriühingule ja ettevõtte on saanud sihtotstarbelist laenu samalt ettevõttelt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	96 834	96 834	
Ostjatelt laekumata arved	96 834	96 834	
Ettemaksed	1 300	1 300	
Tulevaste perioodide kulud	1 300	1 300	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 134	98 134	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	61 988	37 371	24 617
Ostjatelt laekumata arved	61 988	37 371	24 617
Ettemaksed	1 300	1 300	
Tulevaste perioodide kulud	1 300	1 300	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 288	38 671	24 617

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	59 226	59 226
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	59 226	59 226
Ostud ja parendused	3 500	3 500
31.12.2018		
Soetusmaksumus	62 726	62 726
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	62 726	62 726
31.12.2019		
Soetusmaksumus	62 726	62 726
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	62 726	62 726

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	2 422 000
31.12.2018	2 422 000
31.12.2019	2 422 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	321 975	320 363
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 155	15 680

Juhatus on hinnanud kinnisvarainvesteeringu bilansilist turuväärtust. Majanduslik keskkond ja turunõudlus on olnud stabiilsed, bilansis kajastatud maksumus vastab väärtusele.

Soetusmaksumuses on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna planeeritud uusehituse ettevalmistuse kulud.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	271 562	269 580

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	226 235	243 994
1-5 aasta jooksul	222 759	258 235
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 422 000	2 422 000
Kokku	2 422 000	2 422 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muu laen	275 000		275 000		2%	EUR	01.2021	12
Pikaajalised laenud kokku	275 000		275 000					
Laenukohustised kokku	275 000		275 000					
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muu laen	348 862		348 862		2%	EUR	01.2021	12
Pikaajalised laenud kokku	348 862		348 862					
Laenukohustised kokku	348 862		348 862					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 514	5 514		
Võlad töövõtjatele	317	317		
Maksuvõlad	5 160	5 160		7
Saadud ettemaksed	15 387	15 387		
Muud saadud ettemaksed	15 387	15 387		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 378	26 378		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 930	6 930		
Võlad töövõtjatele	314	314		
Maksuvõlad	5 224	5 224		7
Muud võlad	7 074		7 074	12
Intressivõlad	7 074		7 074	
Saadud ettemaksed	12 780	12 780		
Muud saadud ettemaksed	12 780	12 780		
Kokku võlad ja ettemaksed	32 322	25 248	7 074	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 546	4 610
Üksikisiku tulumaks	229	229
Sotsiaalmaks	379	379
Töötuskindlustusmaksed	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 160	5 224

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	321 975	320 363
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	321 975	320 363
Kokku müügitulu	321 975	320 363
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	321 975	320 363
Kokku müügitulu	321 975	320 363

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	35 638	37 759
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 980	11 593
Alltöövõtutööd	5 222	13 647
Kindlustusmaksed	1 300	1 300
Maamaks	633	633
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	54 773	64 932

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	226	205
Koolituskulud	0	189
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	1 258
Audiitori- ja pangateenused	1 650	1 625
Juriidilised jm lepingulised kulud	0	2 913
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 876	6 190

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	13 824	13 841
Sotsiaalmaksud	4 586	4 592
Kokku tööjõukulud	18 410	18 433
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tomasin Limited
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Küpros

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 789	275 000	3 521	355 936

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
ETC Kodu OÜ	73 862	14 148	2%	EUR	01.2021

2018	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
ETC Kodu OÜ	109 552	2%	EUR	01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	483	141 454	0	142 565

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	10 800	10 800

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse pandeemia puhkemine maailmas ja Eestis, 2020.aasta kevadel eriolukorra kehtestamine.

ETC Kinnisvara OÜ juhtkonna hinnangul on see mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus mis ei mõjuta oluliselt ettevõtet ja ei ohusta ettevõtte tegevuse jätkuvust järgneval majandusaastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2019

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KÕRGEKIVI	Juhatuse liige	26.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing ETC KINNISVARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing ETC KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing ETC KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrina Laiv

Vandeaudiitori number 654

Rödl & Partner Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145

26.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRINA LAIV	Vandeaudiitor	26.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 795 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	239 847
Kokku	2 035 109
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 035 109
Kokku	2 035 109

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 795 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	239 847
Kokku	2 035 109
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 035 109
Kokku	2 035 109

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	321975	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tomasin Limited		Küpros	207899 EUR (Lihtomand)
osaühing Palma	10130123	Eesti	889 EUR (Lihtomand)
LLG Invest OÜ	10657681	Eesti	94361 EUR (Lihtomand)
Paulus Hubertus Josephus Roncken	28.09.1948	Tšehhi	1651 EUR (Lihtomand)
Kaspars Kupše	27.05.1968	Läti	38100 EUR (Lihtomand)
Andris Silārs		Läti	38100 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477055
Faks	+372 4477045
E-posti aadress	meelis@etckodu.ee