

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Etola Kinnisvara Eesti OÜ

registrikood: 12636631

tänavu/talu nimi, Läike tee 24

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 53322100

e-posti aadress: tarmo.rosenberg@etra.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 9 Netovara nõude täitmine	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Etola Kinnisvara Eesti OÜ on asutatud 2014. aastal ning tegeleb enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitlusega. Ettevõtte kuulub Soome ETOLA GROUP kontserni. 2020. aastal valmisid kinnisvarainvesteeringuna äri- ja tootmishoone Rae vallas (3000m²) ning Rakvere linnas (1000 m²). Investeeringute kogumaht oli 3,66 milj. eurot ning finantseeriti Etola Oy-st saadud pikaajalise laenuga. Hooned on renditud Eestis tegutsevatele kontserni ettevõtetele. Rae vallas asuval äripinnal on alates maist 2021 ka teine allrentnik väljaspool kontserni olev ettevõtte.

Tulud, kulud ja kasum

Etola Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu oli 2021. aastal 253 tuh. eurot, mis vastas ootustele. Mõlemad 2020. aastal valminud ärihooned olid kogu aruandeperioodi vältel välja renditud. Firma omakapital jäi küll 29 tuh miinusesse, kuna aruandeperioodi renditulud ei katnud veel kõiki kulusid. 2022 aastal loodame prognoositud müügitulust saavutada juba nõuetekohase netovara taseme, mida oleme vajadusel valmis siiski toetama täiendava sissemaksega vabatahtlikku reservfondi.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (tuh.eurot)	253	35
Tulu kasv/kahanemine	626%	0%
Puhaskasum (tuh.eurot)	-42	-111
Kasumi kahanemine/kasv	-62%	71%
Puhasrentaablus	-17%	-317%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,81	0,34
ROA	-1%	-2%
ROE	140%	394%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%)=(müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*100

Kasumi kasv (%)=(puhaskasum 2021-puhaskasum 2020)/puhaskasum 2020*100

Puhasrentaablus (%)=puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%)=puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%)=puhaskasum/omakapital kokku*100

Tarmo Rosenberg

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	102 116	23 162	
Nõuded ja ettemaksed	19 276	15 996	
Kokku käibevarad	121 392	39 158	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 299 406	4 391 101	2
Kokku põhivarad	4 299 406	4 391 101	
Kokku varad	4 420 798	4 430 259	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	150 691	114 795	4
Kokku lühiajalised kohustised	150 691	114 795	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 300 000	4 343 546	3
Kokku pikaajalised kohustised	4 300 000	4 343 546	
Kokku kohustised	4 450 691	4 458 341	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	200 000	200 000	
Muud reservid	40 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-230 582	-120 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 811	-110 572	
Kokku omakapital	-29 893	-28 082	
Kokku kohustised ja omakapital	4 420 798	4 430 259	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	252 874	34 848	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 085	-10 089	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 915	-18 009	
Tööjõukulud	-7 225	-5 352	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-91 695	-17 380	2
Ärikasum (kahjum)	73 954	-15 982	
Intressitulud	9	23	
Intressikulud	-115 774	-94 613	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-41 811	-110 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 811	-110 572	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Etola Kinnisvara Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Etola Kinnisvara Eesti OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Muud nõuded

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 võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Igat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringu amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Ehitise amortisatsioonimääraks on 2,5% aastas. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh

tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringus vahetatakse välja mõni komponent (nt vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus investeeringu soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 2,5%
- Masinad ja seadmed 25%
- Muu materiaalne põhivara 20% - 40%

Maad ei amortitseerita.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtuse, mida on vähendatud müügiikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real „põhivara kulum“.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real „muud äritulud“ või „muud ärikulud“.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real „finantstulud ja –kulud“.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Netoarvestused

Finantsvarade ja -kohustuste vahel tehakse netoarvestusi vaid juhul, kui selleks eksisteerib juriidiline õigus ning on kavas nimetatud summad realiseerida samaaegselt või netobaasil.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Regulaarselt makstavatele dividendidele rakendub madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Soodsamat maksumäära 14/86 saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise maksutatud dividendide väljamakseni.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele:

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütarettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	750 000	0	819 524	1 569 524
Akumuleeritud kulum	0	0	0	
Jääkmaksumus	750 000	0	819 524	1 569 524
Ostud ja parendused	0	0	2 838 957	2 838 957
Amortisatsioonikulu	0	-17 380	0	-17 380
Ümberliigitamised	0	3 658 481	-3 658 481	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	750 000	3 658 481	0	4 408 481
Akumuleeritud kulum	0	-17 380	0	-17 380
Jääkmaksumus	750 000	3 641 101	0	4 391 101
Amortisatsioonikulu	0	-91 695	0	-91 695
31.12.2021				
Soetusmaksumus	750 000	3 658 481	0	4 408 481
Akumuleeritud kulum	0	-109 075	0	-109 075
Jääkmaksumus	750 000	3 549 406	0	4 299 406

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Etola Oy	4 300 000			4 300 000	Euribor + 2,5%
Pikaajalised laenud kokku	4 300 000			4 300 000	
Laenukohustised kokku	4 300 000			4 300 000	
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Etola Oy	4 343 546			4 343 546	Euribor + 2,5%
Pikaajalised laenud kokku	4 343 546			4 343 546	
Laenukohustised kokku	4 343 546			4 343 546	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	138 360	138 360
Maksuvõlad	3 931	3 931
Muud võlad	8 400	8 400
Muud viitvõlad	8 400	8 400
Kokku võlad ja ettemaksed	150 691	150 691
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	114 795	114 795
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	114 795	114 795

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	252 874	34 848
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	252 874	34 848
Kokku müügitulu	252 874	34 848
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	252 874	34 848
Kokku müügitulu	252 874	34 848

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	5 400	4 000
Sotsiaalmaksud	1 825	1 352
Kokku tööjõukulud	7 225	5 352
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Etra Balti AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Etola Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	14 829	3 550
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 871	668
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 700	4 218
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	118 920	109 981
Kokku võlad ja ettemaksed	118 920	109 981

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
--------------	------------	------------

Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 300 000	4 343 546
Kokku laenukohustised	4 300 000	4 343 546

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 093 546	2 250 000	4 343 546	94 613
Kokku laenukohustised	2 093 546	2 250 000	4 343 546	94 613

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 343 546	43 546	4 300 000	115 774
Kokku laenukohustised	4 343 546	43 546	4 300 000	115 774

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	185 958	27 381
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 710	7 467
Kokku müüdnud	214 668	34 848

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 337	25 537
Kokku ostetud	4 337	25 537

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	4 000

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei oma otsest mõju Etola Kinnisvara Eesti OÜ äritegevusele, kuid kaudselt mõjutab see ettevõtte äritegevust kindlasti. Kui Etola Kinnisvara Eesti OÜ rentnikud suudavad jätkata tavapärasest äritegevust, kindlustab see ka Etola Kinnisvara Eesti OÜ renditulu. Seoses muutunud olukorraga energiasektoris, võib energia hind teha 2022 aastal märgatava tõusu mõjutades seeläbi tunduvalt retnike kulubaasi.

Lisa 9 Netovara nõude täitmine

Omakapitali miinimumnõue ja meetmed omakapitali taastamiseks

Etola Kinnisvara Eesti OÜ lõpetas 2021 majandusaasta negatiivse omakapitaliga ja sellest tulenevalt ei ole täidetud Äriseadustiku § 176 osaühingule esitatud omakapitali nõue. Vaatamata püüdlustele ei õnnestunud 2021 aastat veel positiivse omakapitaliga lõpetada. 2021. aastal muutsime põhikirja ja tegime omakapitali toetuseks 40 000 eurose sissemakse vabatahtlikku reservfondi, kuhu oleme valmis tegema täiendava sissemakse ka 2022 aastal. Kõik rendipinnad on välja renditud ja 2022 aasta teises pooles tõuseb rendimakse rentnikele 20-25%. Eelnimetatud meede tagab müügitulu kasvu nii 2022 kui ka 2023 aastal, mis arvestuste kohaselt peaks tagama omakapitali miinimumnõude täitmise 2022 aasta lõpuks. Vaatamata negatiivsele käibekapitalile ei ole ettevõtte siiski likviidsusprobleeme ja kohustused tasutakse tuleviku rahavoo arvelt. Juhatus kinnitab, et Etola Kinnisvara Eesti OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

Etola Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 12636631) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ROSENBERG	Juhatuse liige	06.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Etola Kinnisvara Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Etola Kinnisvara Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 Etola Kinnisvara Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117

15.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Etola Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 12636631) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	15.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-230 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 811
Kokku	-272 393

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	252874	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Etra Balti AS	10114259	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53322100
E-posti aadress	tarmo.rosenberg@etra.fi