

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tööstuse Kinnisvara OÜ

registrikood: 12937344

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 5042505

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Negatiivne käibekapital	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tööstuse Kinnisvara OÜ on asutatud 28.10.2015.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Tööstuse tn 1, Lagedi alevik, Rae vald, Harju maakond.

Tööstuse Kinnisvara OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 257 340 eurot (2022. aastal 274 021 eurot) ning kasum 279 736 eurot (2022. aastal oli kahjum 1 149 996 eurot).

Majanduskeskkond on olnud keeruline – tulenevalt Ukrainas toimuvast täiemahulisest sõjategevusest, mis mõjutab kogu Euroopa majandust, kuid ka muudest väljakutsetest, mis mõjutavad majandust üldiselt, sh ka kinnisvara sektorit. Näiteks materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine. Üksikud rentnikud on jäänud hätta oma kohustuste täitmisega, aga üldiselt on rentnike baas tugev ning eelnevalt nimetatud väljakutsed ettevõtte tulemusi liigselt mõjutanud ei ole, juhatus hoiab majanduse arengul pidevalt silma peal.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 415 597 euro võrra, mis on tingitud pangalaenu kajastamises lühiajalisena ja seotud osapoolte laenude kirjendamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga 2024. aasta. Aruande koostamise ajal on laenude tähtaegasid pikendatud kuni 2027. aastani ning ettevõttel ei ole raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega.

Ettevõtte omakapital 31.12.2023 seisuga on negatiivne summas 469 945 eurot. Kuna 31.12.2023 seisuga on ettevõttel kohustused omanike ning grupi ettevõtete vastu summas rohkem kui 1,9 miljonit eurot, mida saab sisuliselt ja ka vormiliselt, kuna need on allutatud pangalaenule, lugeda omakapitali osaks, siis ei ole riski ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Omanikud on kinnitanud, et on vajadusel valmis kapitaliseerima oma nõudeid omakapitali, et seda positiivseks viia.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	108.70	-419.67
Ärirentaablus (%)	227.66	341.74
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0.04	1.85
Võlakordaja	1.12	1.21
ROA (%)	7.18	-33.00

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 933	68 451	
Nõuded ja ettemaksed	71 129	35 583	2
Kokku käibevarad	104 062	104 034	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 792 883	3 381 306	3
Kokku põhivarad	3 792 883	3 381 306	
Kokku varad	3 896 945	3 485 340	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 474 933	45 765	4,14
Võlad ja ettemaksed	44 726	10 521	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 519 659	56 286	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 395 435	3 500 392	4,14
Võlad ja ettemaksed	451 796	675 843	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 847 231	4 176 235	
Kokku kohustised	4 366 890	4 232 521	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-752 181	400 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	279 736	-1 149 996	
Kokku omakapital	-469 945	-747 181	
Kokku kohustised ja omakapital	3 896 945	3 485 340	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	257 340	274 021	7
Muud äritulud	412 394	2 336	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 236	-71 282	9
Mitmesugused tegevuskulud	-26 644	-33 869	10
Muud ärikulud	-3	-1 106 916	12
Ärikasum (kahjum)	585 851	-935 710	
Intressitulud	272	18	
Intressikulud	-306 137	-211 203	13
Muud finantstulud ja -kulud	-250	-3 101	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	279 736	-1 149 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	279 736	-1 149 996	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse 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, panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmene ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse tulu kapitaliseerimise meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real muud äritulud ja muud ärikulud. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamisel perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdnud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud teenuste kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse ka nendega seotud tulud. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega Tööstuse Kinnisvara OÜ sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte Tööstuse Kinnisvara OÜ emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Tööstuse Kinnisvara OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse). Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:
 - (a) ettevõtte ja Tööstuse Kinnisvara OÜ on ühise valitseva mõju all;
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) ettevõtte omab Tööstuse Kinnisvara OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) ettevõtte on Tööstuse Kinnisvara OÜ valitseva või olulise mõju all;
 - (e) ettevõtted, mille üle Tööstuse Kinnisvara OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
 - (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Tööstuse Kinnisvara OÜ üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	66 327	66 327	
Ostjatelt laekumata arved	66 327	66 327	
Ettemaksed	4 802	4 802	
Tulevaste perioodide kulud	4 802	4 802	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 129	71 129	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 867	25 867	
Ostjatelt laekumata arved	25 867	25 867	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	14
Ettemaksed	7 216	7 216	
Tulevaste perioodide kulud	7 216	7 216	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 583	35 583	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 833 125
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 106 819
Muud muutused	1 655 000
31.12.2022	3 381 306
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	411 577
31.12.2023	3 792 883

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	216 568	213 346
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 463	-10 608

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kaksikinnistut: Vilja tn 6 Võrus ja Tööstuse tn 1 ja Tööstuse tn 3 Tallinnas. Tööstuse tänav 1 hoones olevad äriruumid on antud pikaajalisele üürile.

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7), haldamiskulude alla kuuluvad haldusteenused, sidekulud, remonttööd,

maamaksu- ja kindlustuskulud.

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena on kinnisvara bilansilist väärtust korrigeeritud 411 577 euro võrra. Tööstuse 1 õiglase väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades kõige tõenäolisemat oodatavat ühe aasta puhastulu ja kapitalisatsiooni määra 7,68%. Tööstuse 3 õiglase väärtus on leitud eeldusega, et tekkiva rendipinna väärtus praeguses faasis on 40 eur/m² ja Vilja 6 väärtus põhineb potentsiaalselt ostjalt saadud pakkumisele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 8).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 757 521	1 757 521	0	0	Marginaal on 3,95%+Euribor 2,519%	EUR	20.12.2027	
Laen 1	43 412	43 412	0	0	10%	EUR	30.11.2024	14
Laen 2	129 677	0	129 677	0	10%	EUR	12.07.2025	14
Laen 3	120 220	0	120 220	0	10%	EUR	18.07.2025	14
Laen 4	555 800	555 800	0	0	10%	EUR	18.07.2024	
Laen 5	407 538	0	407 538	0	10%	EUR	18.07.2025	14
Laen 6	738 000	0	738 000	0	10%	EUR	31.12.2025	14
Laen 7	118 200	118 200	0	0	10%	EUR	30.04.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	3 870 368	2 474 933	1 395 435	0				
Laenukohustised kokku	3 870 368	2 474 933	1 395 435	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 800 001	45 765	1 754 236	0	Marginaal on 3,95%+Euribor 2,519%	EUR	20.12.2027	
Laen 1	43 412	0	43 412	0	10%	EUR	30.11.2024	14
Laen 2	129 677	0	129 677	0	10%	EUR	12.07.2025	14
Laen 3	75 267	0	75 267	0	10%	EUR	18.07.2025	14
Laen 4	360 000	0	360 000	0	10%	EUR	18.07.2024	
Laen 5	281 600	0	281 600	0	10%	EUR	18.07.2025	14
Laen 6	738 000	0	738 000	0	10%	EUR	31.12.2025	14
Laen 7	118 200	0	118 200	0	10%	EUR	30.04.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	3 546 157	45 765	3 500 392	0				
Laenukohustised kokku	3 546 157	45 765	3 500 392	0				

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek summas vähemalt 2 340 000 EUR kinnistule asukohaga Tööstuse tn 1 Lagedi alevik, Rae vald, Harju maakond (registriosia nr 10879202) ja hüpoteek summas vähemalt 530 000 EUR kinnistule asukohaga Vilja tn 6, Võru linn, Võru maakond

(registriosa nr 152441).

Seotud isikute laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 918	2 918	0	
Maksuvõlad	3 192	3 192	0	
Muud võlad	490 412	38 616	451 796	
Intressivõlad	490 412	38 616	451 796	14
Kokku võlad ja ettemaksed	496 522	44 726	451 796	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 039	5 039	0	
Maksuvõlad	2 571	2 571	0	
Muud võlad	678 754	2 911	675 843	
Intressivõlad	678 754	2 911	675 843	14
Kokku võlad ja ettemaksed	686 364	10 521	675 843	

Lühiajaline intressikohustus summas 38 616 eurot on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäevaks ja intressid seotud osapooltelt.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1
Osakapital koosneb kahest osast väärtusega 1 250 eurot (Certus Invest OÜ) ja 1 250 eurot (Tandra OÜ). Seisuga 31.12.2023 (samuti ka 31.12.2022) ei olnud ettevõttel jaotamiseks jagamata kasumit.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	257 340	274 021	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	257 340	274 021	
Kokku müügitulu	257 340	274 021	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	216 567	213 346	3
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	40 773	60 675	
Kokku müügitulu	257 340	274 021	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	411 577	0	3
Rendi- ja üüritulu	817	1 510	
Muud	0	826	
Kokku muud äritulud	412 394	2 336	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-43 276	-60 247
Elektrienergia	-43 276	-60 247
Haldusteenused	-1 980	-1 800
Remont- ja hooldustööd	-793	-2 347
Maamaks ja kindlustus	-9 958	-5 485
Muud	-1 229	-1 403
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 236	-71 282

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Juhtimisteenus	-18 692	-19 898
Raamatupidamine ja audiitorkontroll	-7 842	-7 637
Juriidilised kulud	-65	-6 224
Muud	-45	-110
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-26 644	-33 869

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-1 106 819
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3	-97
Kokku muud ärikulud	-3	-1 106 916

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-129 096	-69 553	
Seotud isiku laenu intressid	-163 241	-176 564	14
Efektiivse intressi kulu	0	34 914	
Muud intressikulud	-13 800	0	
Kokku intressikulud	-306 137	-211 203	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	161 612	0
Kokku laenukohustised	161 612	0
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 394	0
Kokku võlad ja ettemaksed	42 394	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	867 677	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	527 758	1 746 157
Kokku laenukohustised	1 395 435	1 746 157
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	476 288	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 425	675 843
Kokku võlad ja ettemaksed	478 713	675 843

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	889 957	856 200	0	1 746 157	176 564
Kokku laenukohustised	889 957	856 200	0	1 746 157	176 564

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 029 290	104 358
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 746 156	527 758	58 882
Kokku laenukohustised	1 746 156	1 557 048	163 240

Laenud on väljastatud tagatiseta.

Laenude tingimused on kirjeldatud lisas 4, intressikohustis lisas 5.

Aruandeperioodi intressikulu on toodud lisas 13.

Ettevõtte ei ole juhtkonnale tasusid arvestanud ega maksnud 2023. aastal ega võrdlusperioodil.

Lisa 15 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte omakapital 31.12.2023 seisuga on negatiivne summas 469 945 eurot. Kuna 31.12.2023 seisuga on ettevõttel kohustused omanike ning grupi ettevõtete vastu summas rohkem kui 1,9 miljonit eurot, mida saab sisuliselt ja ka vormiliselt, kuna need on allutatud pangalaenule, lugeda omakapitali osaks, siis ei ole riski ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Omanikud on kinnitanud, et on vajadusel valmis kapitaliseerima oma nõudeid omakapitali, et seda positiivseks viia.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2024

Tööstuse Kinnisvara OÜ (registrikood: 12937344) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	07.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tööstuse Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tööstuse Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Tööstuse Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

12.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tööstuse Kinnisvara OÜ (registrikood: 12937344) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	12.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-752 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	279 736
Kokku	-472 445
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-472 445
Kokku	-472 445

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	257340	100.00%	Jah