

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Enska varad OÜ

registrikood: 14323184

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pikksilma tn 2/2-48

postisihthnumber: 10159

telefon: +372 5130659, +372 5090899

e-posti aadress: info@enskaehitus.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	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Enska varad OÜ alustas aktiivset majandustegevust 2017.a. oktoobris, kui soetati esimene kinnisvaraobjekt Tallinnas, Kungla tänaval. 2018.a. soetati teine kinnisvaraobjekt Tallinnas, Niidi tänaval. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Aruandeaastal jätkati kinnisvara üürimisega.

Tulud, kulud ja kasum

2023.a. moodustas Enska varad OÜ müügitulu 15 174 eurot (2022.a: 24 699 eur), vähenedes aastaga 39%. Müügitulust moodustas 100% kinnisvaraga seotud teenuste müük. Mitmesugused tegevuskulud olid 1 628 eurot (2022.a: 2 115 eur).

2023.a kujunes ettevõttele positiivseks, teenides kasumit 8 580 eurot (2022.a: kasum 8 035 eurot).

Peamised finantssuhtarvud	31.12.2023	31.12.2022
Müügitulu	15 174	24 699
Puhaskasum (-kahjum)	8 580	8 035
Puhasrentaablus	56%	32%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	14,8	3,7
ROA	2,1%	2,0%
ROE	30,5%	41,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu *100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku *100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Enska varad OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on uute klientide leidmine. Juhtkond olulist muutust 2024.a. ei planeeri.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 838	3 416	
Nõuded ja ettemaksed	24 542	27 417	2
Kokku käibevarad	33 380	30 833	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	367 000	367 000	3
Kokku põhivarad	367 000	367 000	
Kokku varad	400 380	397 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 256	8 289	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 256	8 289	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	370 003	370 003	4
Kokku pikaajalised kohustised	370 003	370 003	
Kokku kohustised	372 259	378 292	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 291	11 256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 580	8 035	
Kokku omakapital	28 121	19 541	
Kokku kohustised ja omakapital	400 380	397 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	15 174	24 699	6
Muud äritulud	95	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 578	-13 324	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 628	-2 115	
Muud ärikulud	-7	-1 225	
Ärikasum (kahjum)	8 056	8 035	
Intressitulud	524	0	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 580	8 035	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 580	8 035	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Enska varad OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Aastaaruande koostamisel on rakendatud olulisi arvestuspõhimõtteid lähtudes RTJ 15 paragrahvist 11.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse arvelduskonto jääki ning sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavastitulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, turuväärtuse kasvu eesmärgil ja/või mida kasutatakse enda majandustegevuses. Renditulu teenimise eesmärgil omavat kinnisvara kajastatakse õiglases väärtuses (turu hinnas).

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustiste realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

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:

- Osaühingu eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.
- Osaühigu eraisikutest omanike poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- 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	3 365	3 365	
Ostjatelt laekumata arved	3 365	3 365	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 669	19 669	9
Laenunõuded	1 500	1 500	
Ettemaksed	8	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 542	24 542	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 813	5 813	
Ostjatelt laekumata arved	5 813	5 813	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 982	19 982	9
Laenunõuded	1 500	1 500	
Ettemaksed	122	122	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 417	27 417	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	367 000
31.12.2022	367 000
31.12.2023	367 000

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								
Laen omanikult	370 003		370 003		0%	EUR	31.12.2026	9
Pikaajalised laenud kokku	370 003		370 003					
Laenukohustised kokku	370 003		370 003					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	370 003		370 003		0%	EUR	31.12.2024	9
Pikaajalised laenud kokku	370 003		370 003					
Laenukohustised kokku	370 003		370 003					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 411	1 411
Tagatisrahad	845	845
Kokku võlad ja ettemaksed	2 256	2 256

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 753	6 753
Saadud ettemaksed	300	300
Muud saadud ettemaksed	300	300
Tagatisrahad	1 236	1 236
Kokku võlad ja ettemaksed	8 289	8 289

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 174	24 699
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 174	24 699
Kokku müügitulu	15 174	24 699
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	15 174	24 699
Kokku müügitulu	15 174	24 699

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalkulud	4 964	12 506
Maamaks	254	254
Muud	360	564
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 578	13 324

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 669	19 982	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 669	19 982	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	370 003	370 003	4
Kokku laenukohustised	370 003	370 003	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	16 901	4 000	1 000	19 901	0	
Kokku antud laenud	16 901	4 000	1 000	19 901	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	19 901	0	1 000	18 901	524	
Kokku antud laenud	19 901	0	1 000	18 901	524	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	370 003	0	0	370 003	0	4
Kokku laenukohustised	370 003	0	0	370 003	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	370 003	0	0	370 003	9	4
Kokku laenukohustised	370 003	0	0	370 003	9	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.10.2024

Enska varad OÜ (registrikood: 14323184) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI KARPOV	Juhatuse liige	07.10.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 580
Kokku	27 871
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 871
Kokku	27 871

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 580
Kokku	27 871
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 871
Kokku	27 871

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15174	100.00%	Jah