

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: E-Kinnisvarahaldus OÜ

registrikood: 14342106

postiaadress: Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Pihlaspea küla,
Liiva

postisihthnumber: 45437

telefon: +372 56214900

e-posti aadress: peeter@ekhaldus.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

E-Kinnisvarahaldus OÜ on asutatud 29.09.2017. Esimene majandusaasta vältas üle 15 kuu ja siis tegeldi peamiselt kinnisvara ostu-müügiga.

2023. aastal oli põhitegevuseks soetatud kinnisvara väljaüürimine ja -rentimine. Käesoleva aasta plaanides on jätkata varasemalt soetatud kinnisvara väljaüürimist ja –rentimist ning uute kinnisvara objektide soetamine.

2023. aastal Ettevõtteel töötajad puudusid. Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.

E-Kinnisvarahaldus OÜ olulisemad suhtarvud olid (%):

	2023	2022
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	0,03	0,08
Koguvara tootlus ROA (puhaskasum/koguvara)	0,01	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 746	173 880	
Nõuded ja ettemaksed	458 468	493 968	2
Kokku käibevarad	503 214	667 848	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 179	39 786	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 450 190	3 855 357	4
Materiaalsed põhivarad	51 427	43 171	5
Kokku põhivarad	6 546 796	3 938 314	
Kokku varad	7 050 010	4 606 162	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	228 711	105 983	6
Võlad ja ettemaksed	61 297	40 802	7
Kokku lühiajalised kohustised	290 008	146 785	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 430 856	2 244 700	6
Võlad ja ettemaksed	63 843	24 985	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 494 699	2 269 685	
Kokku kohustised	4 784 707	2 416 470	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	402 500	402 500	9
Ülekurss	611 500	611 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 175 692	1 009 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 611	165 878	
Kokku omakapital	2 265 303	2 189 692	
Kokku kohustised ja omakapital	7 050 010	4 606 162	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	648 323	207 645	10
Muud äritulud	58	4 135	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-234 187	-73 762	
Mitmesugused tegevuskulud	-62 189	-51 321	
Tööjõukulud	0	-1 663	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-125 297	-55 394	4,5
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	226 705	29 640	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 393	166 156	3
Intressitulud	4	5 659	
Intressikulud	-156 491	-15 577	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-20 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 611	165 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 611	165 878	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

E-Kinnisvarahaldus OÜ 2023. aasta 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 Toimikonna juhendid.

E-Kinnisvarahaldus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

E-Kinnisvarahaldus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud

või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see

on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

OÜ E-Kinnisvarahaldus ei koosta konsolideeritud aruannet, sest koos tütar-ettevõtete näitajatega ei moodusta need väikest konsolideerimisgruppi.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna võetakse arvele soetatud kinnisvaraobjektid, mida kasutatakse rendi-, üüri- või väärtuse tõusust tuleneva tulu teenimiseks.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 30-40 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulusdest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (see on kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netomüügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalikud vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalikud vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised ja rajatised	20 - 50 a
muud masinad ja seadmed	2,5 - 15 a
muud masinad ja seadmed	2,5 - 5 a

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapitali ei moodustata.

Tulud

Tulu kaupade müügist ja teenuse osutamisest kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik alljärgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seonduvaid kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Edasimüüdivad kommunaalkulud sisalduvad müügitulus.

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 673	29 673	0	0
Ostjatelt laekumata arved	29 673	29 673	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	0	0
Muud nõuded	427 901	427 901	0	0
Dividendinõuded	427 901	427 901	0	0
Ettemaksed	876	876	0	0
Muud makstud ettemaksed	876	876	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	458 468	458 468	0	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 942	14 942	0	0
Ostjatelt laekumata arved	14 942	14 942	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	507	507	0	0
Muud nõuded	427 901	427 901	0	0
Dividendinõuded	427 901	427 901	0	0
Ettemaksed	50 618	50 618	0	0
Muud makstud ettemaksed	50 618	50 618	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	493 968	493 968	0	0

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14539352	Kivinuka Park OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Kivinuka Park OÜ	39 786	0	0	0	5 393	0	45 179
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	39 786	0	0	0	5 393	0	45 179

Vastavalt Raamatupidamisseaduse § 29 punktile 1 ei koostata ettevõtte konsolideerimisgrupi aruannet.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	900 000	921 322		1 821 322
Akumuleeritud kulum	0	-50 032		-50 032
Jääkmaksumus	900 000	871 290		1 771 290
Ostud ja parendused	300 000	1 833 350		2 133 350
Amortisatsioonikulu	0	-49 283		-49 283
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 200 000	2 754 672		3 954 672
Akumuleeritud kulum	0	-99 315		-99 315
Jääkmaksumus	1 200 000	2 655 357		3 855 357
Ostud ja parendused	400 000	2 081 733	229 093	2 710 826
Amortisatsioonikulu	0	-115 993	0	-115 993
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 600 000	4 836 405	229 093	6 665 498
Akumuleeritud kulum	0	-215 308	0	-215 308
Jääkmaksumus	1 600 000	4 621 097	229 093	6 450 190

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	648 323	207 645
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	237 301	76 112

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	3 214		3 214	9 161	12 375
Akumuleeritud kulum	-2 485		-2 485	-645	-3 130
Jääkmaksumus	729		729	8 516	9 245
Ostud ja parendused		27 000	27 000	13 036	40 036
Amortisatsioonikulu	-618	-2 475	-3 093	-3 017	-6 110
31.12.2022					
Soetusmaksumus	3 214	27 000	30 214	22 197	52 411
Akumuleeritud kulum	-3 103	-2 475	-5 578	-3 662	-9 240
Jääkmaksumus	111	24 525	24 636	18 535	43 171
Ostud ja parendused	1 750	0	1 750	15 810	17 560
Amortisatsioonikulu	-293	-2 700	-2 993	-6 311	-9 304
31.12.2023					
Soetusmaksumus	4 964	27 000	31 964	38 007	69 971
Akumuleeritud kulum	-3 396	-5 175	-8 571	-9 973	-18 544
Jääkmaksumus	1 568	21 825	23 393	28 034	51 427

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	150	150			0%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	150	150					
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutuselt	1 111 249	105 833	1 005 416	0	6-kuu Euribor + 2,1%	EUR	2028
Laen krediitdiasutuselt	1 116 668	122 728	993 940	0	6-kuu Euribor + 2,5%	EUR	2027
Laen äriühingutelt	2 431 500	0	2 431 500	0	1,8%	EUR	2032-2033
Pikaajalised laenud kokku	4 659 417	228 561	4 430 856	0			
Laenukohustised kokku	4 659 567	228 711	4 430 856	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	150	150			0%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	150	150					
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutuselt	1 217 083	105 833	1 111 250	0	6-kuu Euribor + 2,1%	EUR	2027
Laen äriühingutelt	1 133 450	0	1 133 450	0	1,8%	EUR	2032-2033
Pikaajalised laenud kokku	2 350 533	105 833	2 244 700	0			
Laenukohustised kokku	2 350 683	105 983	2 244 700	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	4 442 249	3 469 115
Kokku	4 442 249	3 469 115

Seotud osapooltelt saadud laenude lõpptähtaeg on lepingus kokkulepitud maksimaalne tähtaeg, laenu võib tagastada varem.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	46 348	46 348	0	0
Maksuvõlad	1 022	1 022	0	0
Muud võlad	63 861	18	63 843	0
Intressivõlad	63 843	0	63 843	0
Muud viitvõlad	18	18	0	0
Saadud ettemaksed	1 350	1 350	0	0
Tulevaste perioodide tulud	1 350	1 350	0	0
Tagatisrahad	12 559	12 559	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	125 140	61 297	63 843	0

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	33 473	33 473	0	0
Muud võlad	25 003	18	24 985	0
Intressivõlad	24 985	0	24 985	0
Muud viitvõlad	18	18	0	0
Tagatisraha	7 311	7 311	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	65 787	40 802	24 985	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 001 042	940 554
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	250 261	235 138
Kokku tingimuslikud kohustised	1 251 303	1 175 692

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	402 500	402 500
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt E-Kinnisvarahaldus OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 112 500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 450 000 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	648 323	207 645
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	648 323	207 645
Kokku müügitulu	648 323	207 645
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja väljarentimine	648 323	207 645
Kokku müügitulu	648 323	207 645

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	1 250
Sotsiaalmaksud	0	413
Kokku tööjõukulud	0	1 663

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	427 902	427 902
Kokku nõuded ja ettemaksed	427 902	427 902

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 431 500	1 133 450
Kokku laenukohustised	2 431 500	1 133 450
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 993	25 153
Kokku võlad ja ettemaksed	63 993	25 153

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	60 000	360 000	0	5 651
Kokku antud laenud	300 000	60 000	360 000	0	5 651

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

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	187 700	1 401 450	455 700	1 133 450	13 951
Kokku laenukohustised	187 700	1 401 450	455 700	1 133 450	13 951

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 133 450	1 298 050	0	2 431 500	38 857
Kokku laenukohustised	1 133 450	1 298 050	0	2 431 500	38 857

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	1 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

E-Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 14342106) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER TOOMSOO	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

E-Kinnisvarahaldus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud E-Kinnisvarahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

E-Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 14342106) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 175 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 611
Kokku	1 251 303
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 251 303
Kokku	1 251 303

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 175 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 611
Kokku	1 251 303
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 251 303
Kokku	1 251 303

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	648323	100.00%	Jah