

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Eesti Kinnisvarakapital

registrikood: 14536939

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 56560001, +372 56294216

e-posti aadress: info@eestikinnisvarakapital.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Tööjõukulud	7
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

OÜ Eesti Kinnisvarakapital alustas tegevust 01.08.2018.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Sama tegevusega planeeritakse jätkata ka järgneval majandusaastal.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu	104 400	76 451
Tulu kasv	36,56%	30,57 %
Puhaskasum (-kahjum)	65 857	60 314
Kasumi kas	9,19 %	-23,49 %
Puhasrentaablus	63,08 %	78,89 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	30,75	40,63
ROA	11,64 %	11,87 %
ROE	11,85 %	12,01 %

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2023 - müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100%

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2023 - puhaskasum 2022) / puhaskasum 2022 * 100 %

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100 %

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100 %

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100 %

2023. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 1 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 15 601 eurot .

Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu ja soodustusi 2023.aastal ei arvestatud. Juhatuse liikme ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.

Väljaminekuid uurimis-ja arendustegevuseks 2023.aastal ei tehtud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80 215	80 227	
Nõuded ja ettemaksed	228 621	170 889	2
Kokku käibevarad	308 836	251 116	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	257 124	257 124	
Kokku põhivarad	257 124	257 124	
Kokku varad	565 960	508 240	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 044	6 182	
Kokku lühiajalised kohustised	10 044	6 182	
Kokku kohustised	10 044	6 182	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	247 003	247 003	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 556	192 241	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 857	60 314	
Kokku omakapital	555 916	502 058	
Kokku kohustised ja omakapital	565 960	508 240	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	104 400	76 451	
Muud äritulud	1	256	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 370	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 454	-3 637	
Tööjõukulud	-20 780	-17 943	4
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	68 794	55 127	
Intressitulud	17	5 187	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 811	60 314	
Tulumaks	-2 954	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 857	60 314	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Eesti Kinnisvarakapital (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimikonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga.

Aruande koostamisel kasutatakse väikeettevõtja aruandevormi.

OÜ Eesti Kinnisvarakapital kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused)[, välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid (tuletisinstrumente kajastatakse õiglasest väärtusest, muutustega läbi kasumiaruande),] kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse omanikku, sidusettevõtjat, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 500	3 500	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 205	5 205	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	3
Laenunõuded	219 910	219 910	
Kokku nõuded ja ettemaksed	228 621	228 621	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	3
Laenunõuded	170 880	170 880	
Kokku nõuded ja ettemaksed	170 889	170 889	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 768	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	521	0	334
Sotsiaalmaks	0	858	0	952
Töötuskindlustusmaksed	0	62	0	62
Ettemaksukonto jääk	6		9	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	4 209	9	1 348

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-15 601	-13 410
Sotsiaalmaksud	-5 054	-4 425
Töötuskindlustus	-125	-107
Kokku tööjõukulud	-20 780	-17 942
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	209 835	170 380
Kokku nõuded ja ettemaksed	209 835	170 380

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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	191 930	12 150	33 700	170 380	0
Kokku antud laenud	191 930	12 150	33 700	170 380	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud 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	170 380	34 250	0	204 630	0
Kokku antud laenud	170 380	34 250	0	204 630	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.08.2024

OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood: 14536939) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS RAUDSEPP	Juhatuse liige	30.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 857
Kokku	306 413
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	306 413
Kokku	306 413

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 857
Kokku	306 413
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	306 413
Kokku	306 413

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104400	100.00%	Jah