

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: E104 OÜ

registrikood: 14566969

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10118

telefon: +372 6181950

e-posti aadress: eke@eke.ee

veebilehe aadress: www.eke.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

E104 OÜ arendab ärikinnisvara Ehitajate tee 104 ja Ehitajate tee 106 kinnistul.

2022 aastal jätkati projektide kaasajastamise projekteerimisega, samuti otsitakse ankurüürnikku et ehitustegevusega alustada. Monitooriti mitme uue arendusobjekti ostmist samasse piirkonda, kuid läbirääkimised ei viinud ostutehinguni.

2023 aastal plaanitakse alustada ehituse ja arenduse tegevusega sobivate üürnike leidmisel eesmärgiga hoone valmis saada 2025 aastal.

Juhatuse liikmeid on üks ja juhatuse liikmele tasu ei maksta. Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele samuti tasusid ei makstud.

Eelmiste perioodide ja 2022 aasta kahjum summas 238 951 eurot kaetakse tulevastest tuludest peale arendustegevuse lõppu.

Ettevõtte omakapital jõuab seaduses nõutud tasemele peale valminud kinnisvaraobjektide müüki või üürile andmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	494	352	
Nõuded ja ettemaksed	919	148	2, 3
Kokku käibevarad	1 413	500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 099 313	1 089 878	4
Kokku põhivarad	1 099 313	1 089 878	
Kokku varad	1 100 726	1 090 378	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 114 100	1 100 000	5
Võlad ja ettemaksed	223 077	168 494	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 337 177	1 268 494	
Kokku kohustised	1 337 177	1 268 494	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 616	-122 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 335	-57 778	
Kokku omakapital	-236 451	-178 116	
Kokku kohustised ja omakapital	1 100 726	1 090 378	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 416	-2 416	
Mitmesugused tegevuskulud	-669	-649	
Muud ärikulud	0	-14	
Ärikasum (kahjum)	-3 085	-3 079	
Intressikulud	-55 250	-54 699	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-58 335	-57 778	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 335	-57 778	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 085	-3 079	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-772	82	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-666	810	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 523	-2 187	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 435	-13 374	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 435	-13 374	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 100	14 000	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 100	14 000	
Kokku rahavood	142	-1 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	352	1 913	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	142	-1 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	494	352	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	-122 838	-120 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-57 778	-57 778
31.12.2021	2 500	-180 616	-178 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-58 335	-58 335
31.12.2022	2 500	-238 951	-236 451

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

E104 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad ja kohustused kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea ja nõuete allahindluse summade hindamine.

Hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtja poolt väljamakstud dividende.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtja vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:

- emaettevõtjat;
- olulise osalusega omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
- juhatuse liiget ning juhatuse liikme lähedasi pereliikmeid;
- nimetatud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	919	919	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	919	919	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148	148	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	148	148	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	919	148
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	919	148

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	908 326	168 178	1 076 504
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	908 326	168 178	1 076 504
Ostud ja parendused		13 374	13 374
31.12.2021			
Soetusmaksumus	908 326	181 552	1 089 878
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	908 326	181 552	1 089 878
Ostud ja parendused		9 435	9 435
31.12.2022			
Soetusmaksumus	908 326	190 987	1 099 313
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	908 326	190 987	1 099 313

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 416	2 416

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	314 100	314 100			5%	EUR	6 kuud nõude saamisest	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike laenud	800 000	800 000			5%	EUR		9
Lühiajalised laenud kokku	1 114 100	1 114 100						
Laenukohustised kokku	1 114 100	1 114 100						

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	300 000	300 000			5%	EUR	6 kuud nõude saamisest	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike laenud	800 000	800 000			5%	EUR	6 kuud nõude saamisest	9
Lühiajalised laenud kokku	1 100 000	1 100 000						
Laenukohustised kokku	1 100 000	1 100 000						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	217	217	
Muud võlad	222 860	222 860	
Intressivõlad	222 860	222 860	9
Kokku võlad ja ettemaksed	223 077	223 077	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	884	884	
Muud võlad	167 610	167 610	
Intressivõlad	167 610	167 610	9
Kokku võlad ja ettemaksed	168 494	168 494	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

E104 OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Meistri Maja OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EKE AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	314 100	300 000	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000	800 000	5
Kokku laenukohustised	1 114 100	1 100 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	52 339	37 089	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	205	884	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 521	130 521	6
Kokku võlad ja ettemaksed	223 065	168 494	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	286 000	14 000	300 000	14 699	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000		800 000	40 000	5
Kokku laenukohustised	1 086 000	14 000	1 100 000	54 699	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	300 000	14 100	314 100	15 250	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000		800 000	40 000	5
Kokku laenukohustised	1 100 000	14 100	1 114 100	55 250	

OSTETUD	2022	2021
	Põhivara	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 922	3 863
Kokku ostetud	1 922	3 863

E104 OÜ tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid soodustusi.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 1,34 miljoni euro võrra. See asjaolu kujutab endast ohtu ettevõtte võimele jätkuvalt tegutseda. Ettevõtte omanikud on kinnitanud, et ei nõua laenu tagastamist 2023. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

E104 OÜ (registrikood: 14566969) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL ADER	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 335
Kokku	-238 951

Täiendavaid reserve mitte moodustada ja suunata 2022. a majandusaasta kahjum eelmiste perioodide kahjumi/kasumi kontole.

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181950
E-posti aadress	eke@eke.ee
Veebilehe aadress	www.eke.ee