

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: E29 Arendus OÜ

registrikood: 16514994

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Endla tn 29

postisihnumber: 10142

e-posti aadress: mart.tammoja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

E29 Arendus OÜ asutati 07.06.2022. Ettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine.

2022.a. suvel osteti kinnistu Tallinnas. 2022.a. tehti ostetud kinnistul parendustöid ning korterite üürileandmisega alustati 2022.a. detsembris.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 205	5 071	2
Nõuded ja ettemaksed	2 521	800	3
Kokku käibevarad	5 726	5 871	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	985 000	429 894	4
Kokku põhivarad	985 000	429 894	
Kokku varad	990 726	435 765	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	140 090	404 000	5
Võlad ja ettemaksed	64 006	69 377	6
Kokku lühiajalised kohustised	204 096	473 377	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	323 500	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	323 500	0	
Kokku kohustised	527 596	473 377	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 112	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 742	-40 112	
Kokku omakapital	463 130	-37 612	
Kokku kohustised ja omakapital	990 726	435 765	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	07.06.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	46 494	2 884	7
Muud äritulud	535 767	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 808	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 300	-21 132	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 943	-5 123	
Ärikasum (kahjum)	537 210	-23 371	
Intressikulud	-36 468	-16 741	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	500 742	-40 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 742	-40 112	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

E29 Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt. Kasutatakse raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringu võetakse bilansis arvele kas soetusmaksumuses või õiglases väärtuses.

1. Kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Amortisatsiooni ei arvestata ning parenduskulutused kajastatakse perioodikuluna.

2. Soetusmaksumus sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

2. Kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real Intressikulud.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontol	10	5 071
Kassa	3 195	0
Kokku raha	3 205	5 071

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 521	2 521
Ostjatelt laekumata arved	2 521	2 521
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 521	2 521
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	800	800
Ostjatelt laekumata arved	800	800
Kokku nõuded ja ettemaksed	800	800

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	435 017	435 017
Amortisatsioonikulu	-5 123	-5 123
31.12.2022		
Soetusmaksumus	435 017	435 017
Akumuleeritud kulum	-5 123	-5 123
Jääkmaksumus	429 894	429 894
Ostud ja parendused	30 085	30 085
Amortisatsioonikulu	5 123	5 123
Ümberliigitamised	-465 102	-465 102
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	985 000
31.12.2023	985 000

	2023	07.06.2022 - 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	38 351	2 884
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 305	12 063

Aruandeperioodil muudeti kinnisvarainvesteeringu kajastamise meetodit - soetusmaksumuse asemel on kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise aluseks on tellitud eksperthinnang.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Apametsa Arendus OÜ	139 540	139 540			8%	EUR	2024
SPD OÜ	500	500					
Mart Tammoja	50	50					
Lühiajalised laenud kokku	140 090	140 090					
Pikaajalised laenud							
SPD OÜ	323 500		323 500		12%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	323 500		323 500				
Laenukohustised kokku	463 590	140 090	323 500				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Apametsa Arendus OÜ	404 000	404 000			8%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	404 000	404 000					
Laenukohustised kokku	404 000	404 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 252	2 252
Võlad seotud osapooltele	5 071	5 071
Muud võlad	53 208	53 208
Intressivõlad	53 208	53 208
Saadud ettemaksed	2 650	2 650
Muud lühiajalised võlad	825	825
Kokku võlad ja ettemaksed	64 006	64 006
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	47 046	47 046
Muud võlad	16 741	16 741
Intressivõlad	16 741	16 741
Saadud ettemaksed	1 800	1 800
Muud saadud ettemaksed	1 800	1 800
Võlgnevus aruandvale isikule	3 790	3 790
Kokku võlad ja ettemaksed	69 377	69 377

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	07.06.2022 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 494	2 884
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 494	2 884
Kokku müügitulu	46 494	2 884
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent/üür	46 494	2 884
Kokku müügitulu	46 494	2 884

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	533 964
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 803
Kokku muud äritulud	535 767

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	07.06.2022 - 31.12.2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	07.06.2022 - 31.12.2022
Intressikulu laenudelt	36 468	16 741
Kokku intressikulud	36 468	16 741

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SPD OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	500	404 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 590	0
Kokku laenukohustised	140 090	404 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	16 922	16 741
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 182	3 790
Kokku võlad ja ettemaksed	59 104	20 531

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	323 500	0
Kokku laenukohustised	323 500	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	404 000	404 000	16 741
Kokku laenukohustised	404 000	404 000	16 741

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja		350 000	26 500	323 500	16 097
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	404 000	36 040	300 500	139 540	20 370
Kokku laenukohustised	404 000	386 040	327 000	463 040	36 467

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

E29 Arendus OÜ (registrikood: 16514994) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART TAMMOJA	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 742
Kokku	460 630
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
tulevaste perioodide tulud	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	460 380
Kokku	460 630

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-40 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 742
Kokku	460 630
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	460 380
Kokku	460 630

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46494	100.00%	Jah