

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** ETRE OÜ

**registrikood:** 10397783

**tänava/talu nimi,** Raudtee tn 64  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11617

**e-posti aadress:** ivo@laguun.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 7  |
| Lisa 3 Varud                       | 8  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad      | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

### OÜ ETRE tegevusalad on:

- Kinnisvara üürileandmine ja käitus
- Kinnisvara arendus ja projekteerimine.
- Kinnisvara ost-müük

Ettevõtte oli väga hea aasta, müügitulu oli stabiilne. Müügitulu teeniti kinnisvaralasest tegevusest.

OÜ ETRE juhatus koosneb 2 liikmest.

2023. aastaks planeeritakse olulisi kinnisvara arendusi, projekteerimiste lõppu, valmisprojektide müüki ja uute projektide ostu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 192 233          | 6 003            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 355 449          | 355 449          |
| Varud                                        | 0                | 14 503           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>547 682</b>   | <b>375 955</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                | 96 537           |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 0                | 738              |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 731 662        | 1 911 856        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 731 662</b> | <b>2 009 131</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 279 344</b> | <b>2 385 086</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 0                | 906 042          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>906 042</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 466 431          | 187 937          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 359 000          | 0                |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>825 431</b>   | <b>187 937</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>825 431</b>   | <b>1 093 979</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 39 050           | 39 050           |
| Kohustuslik reservkapital                    | 43 360           | 3 905            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 248 152        | 34 723           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 123 351          | 1 213 429        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 453 913</b> | <b>1 291 107</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 279 344</b> | <b>2 385 086</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021             |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 168 175        | 171 382          |
| Muud äritulud                               | 0              | 1 126 987        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -36 700        | -76 816          |
| Tööjõukulud                                 | -8 124         | -8 124           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>123 351</b> | <b>1 213 429</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>123 351</b> | <b>1 213 429</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>123 351</b> | <b>1 213 429</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ ETRE 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ ETRE kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse keskmist meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel Kaubad, toore, materjal.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Juhul, kui toimub muutus kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgis, klassifitseeritakse see bilansis ümber. Muutuse päevast rakendatakse objektile uue varadegrupi arvestuspõhimõtteid.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

### Rendid

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

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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.

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

#### 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. Intressi tulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

#### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                                                         | 31.12.2022     | 31.12.2021   |
|---------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Arvelduskontod pangas, kassas ja aruandval isikul hoiul | 192 233        | 6 003        |
| <b>Kokku raha</b>                                       | <b>192 233</b> | <b>6 003</b> |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2022 | 31.12.2021    |
|------------------------|------------|---------------|
| Tooraine ja materjal   | 0          | 14 503        |
| Ettemaksed varude eest | 0          | 0             |
| Ettemaksed tarnijatele | 0          | 0             |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>0</b>   | <b>14 503</b> |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |            |                  |                             |                      | Kokku            |
|---------------------|------------|------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|
|                     | Maa        | Ehitised         | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid |                  |
| <b>31.12.2020</b>   |            |                  |                             |                      |                  |
| Soetusmaksumus      | 767        | 256 706          | 24 311                      | 89 962               | 371 746          |
| Akumuleeritud kulum |            | -113 825         | -24 311                     | 0                    | -138 136         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>767</b> | <b>142 881</b>   | <b>0</b>                    | <b>89 962</b>        | <b>233 610</b>   |
|                     |            |                  |                             |                      |                  |
| Muud muutused       |            | 1 678 246        |                             |                      | 1 678 246        |
|                     |            |                  |                             |                      |                  |
| <b>31.12.2021</b>   |            |                  |                             |                      |                  |
| Soetusmaksumus      | 767        | 1 821 127        | 0                           | 89 962               | 1 911 856        |
| Akumuleeritud kulum | 0          | 0                | 0                           | 0                    | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>767</b> | <b>1 821 127</b> | <b>0</b>                    | <b>89 962</b>        | <b>1 911 856</b> |
|                     |            |                  |                             |                      |                  |
| Muud muutused       | -767       | -179 427         |                             |                      | -180 194         |
|                     |            |                  |                             |                      |                  |
| <b>31.12.2022</b>   |            |                  |                             |                      |                  |
| Soetusmaksumus      | 0          | 1 641 700        | 0                           | 89 962               | 1 731 662        |
| Akumuleeritud kulum | 0          | 0                | 0                           | 0                    |                  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>   | <b>1 641 700</b> | <b>0</b>                    | <b>89 962</b>        | <b>1 731 662</b> |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|              | 2022          | 2021     |
|--------------|---------------|----------|
| Ehitised     | 30 000        | 0        |
| <b>Kokku</b> | <b>30 000</b> | <b>0</b> |

Ettevõtte jagunemise käigus liikusid uutesse ettevõtetesse kinnisvara, mis asusid aadressidel Nuia 5 ja Vabaduse 170. Koos kinnisasjade üleminekuga läksid üle ka laenukohustused. Soetusmaksumuses muutunud kinnisvara kajastatud muude muudatuste all. Müüdi kaasomand aadressil Pärnu mnt 365.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Juriidiline isik                 | 50 835     |                                  | 50 835              |             | EUR         | 2027        |
| Eraisik                          | 137 102    |                                  | 137 102             |             | EUR         | 2027        |
| Juriidiline isik                 | 105 494    |                                  | 105 494             |             | EUR         | 2027        |
| Eraisik                          | 173 000    |                                  | 173 000             |             | EUR         | 2027        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 466 431    |                                  | 466 431             |             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 466 431    |                                  | 466 431             |             |             |             |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Juriidilised isikud              | 906 042    | 906 042                          |                     |             | EUR         | 2022        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 906 042    | 906 042                          |                     |             |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Juriidiline isik                 | 50 835     |                                  |                     | 50 835      | EUR         | 2027        |
| Eraisik                          | 137 102    |                                  |                     | 137 102     | EUR         | 2027        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 187 937    |                                  |                     | 187 937     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 093 979  | 906 042                          |                     | 187 937     |             |             |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 168 175        | 171 382        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>168 175</b> | <b>171 382</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>168 175</b> | <b>171 382</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara rent ja käitus                   | 168 175        | 171 382        |
| Ehitusteenused                              | 0              | 0              |
| Elamu haldus                                | 0              | 0              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>168 175</b> | <b>171 382</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2022         | 2021         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 6 000        | 6 000        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 124        | 2 124        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>8 124</b> | <b>8 124</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2023

**ETRE OÜ (registrikood: 10397783) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVO KAPPET         | Juhatuse liige     | 14.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 248 152        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 123 351          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 371 503</b> |

Kasumit mitte jaotada.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 168175          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi        | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                   | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Capet Invest | 11055671                                  | Nõmme linnaosa,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 39050 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| E-posti aadress | ivo@laguun.ee |