

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 22.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: ETKE Kinnisvara OÜ

registrikood: 16397608

aadress: Savi tn 3/2

Pärnu linn, Pärnu linn

Pärnu maakond

80040

e-posti aadress: info@parnukek.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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	8
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

ETKE Kinnisvara OÜ asutati 2021 aasta lõpus.

Ettevõtte põhitegevuseks on äripindade üürile andmine, haldamine ja arendamine.

Ettevõtte omandas aruandeaastal ETEE äripargis asuvad 4 kinnistut: Ehitajate tee 8/16, 10, 12 ja 14.

Kinnistutel asuvate hoonetes olevatest äripindadest oli seisuga 31.12.2022 üürile antud 5227 m² ehk ligikaudu 100% võimalikest üürtavatest äripindadest.

2022 aastal teeniti üüritulu 145 240 eurot.

Aastavahetuse seisuga üüris äripindasid 24 ettevõtet ja isikut.

Olulisemad finantsnäitajad 2022.a.

Müügitulu 185 314 eurot

Puhaskasum 40 642 eurot

Ärikasum 113 900 eurot

ROA (kasum / koguvarad) 2,0%

ROE (kasum / omakapital) 80,3%

Juhtkonna hinnangul on ETKE Kinnisvara OÜ finantsseisund hea ning ettevõtte on jätkusuutlikult tegutsev majandusüksus.

Ervin Luur

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	22.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 825	10 000	2
Nõuded ja ettemaksed	10 048	0	3,4
Kokku käibevarad	26 873	10 000	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 985 045	0	6
Kokku põhivarad	1 985 045	0	
Kokku varad	2 011 918	10 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 813	0	7
Võlad ja ettemaksed	66 219	0	
Kokku lühiajalised kohustised	114 032	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 847 244	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 847 244	0	
Kokku kohustised	1 961 276	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 642	0	
Kokku omakapital	50 642	10 000	
Kokku kohustised ja omakapital	2 011 918	10 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	22.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	185 314	8
Muud äritulud	2 269	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 787	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 488	10
Tööjõukulud	-2 408	11
Ärikasum (kahjum)	113 900	
Intressikulud	-73 258	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 642	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ETKE Kinnisvara OÜ 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamisseaduse printsiipidest, kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamisaruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi, Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon annab raamatupidamiskohuslase finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks majandusotsuste tegemisel kasutada.

2022.a. aastaaruanne on koostatud vastavalt väikese suurusega ettevõtjatele kehtestatud nõutele.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel on toodud alljärgnevalt:

ETKE Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel.

ETKE Kinnisvara OÜ-l ei ole aruandeperioodil välisvaluutas tehinguid teostanud ega saanud välisvaluutatehingutest kasumeid ega kahjumeid.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjate laekumata nõuete tõenäosuse hindamisel käsitletakse igat arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda investeeringut soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille puhul on käimas olulised renoveerimise tööd kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute objektide puhul on tegemist lõpetamata projektidega ning sellel meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kulumimäär on 0.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurost. Materiaalne põhivara võetakse arvele väärtusega, mis koosneb ostuhinnast ning kasutusele võtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikus tööeest.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Masinad ja seadmed	kuni 3 aastat
Muu materiaalne põhivara	kuni 5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustustena kajastatakse võlgnevused tarnijatele, võlg perioodikuludesse kantud arvestuslike laenuintresside osas, võlgnevus maksude osas, mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus. Finantskohustus liigitatakse lühiajalisteks kui selle tasumistähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, samuti laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste tõttu. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu vastavalt rendilepingule majandusaastat hõlmavale perioodile, kalendrikuule, -päevadele. Renditulu arvestatakse rendiperioodil lineaarselt tuluna.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	22.12.2021
Sularaha kassas	310	0
Raha arvelduskontol	16 515	10 000
Kokku raha	16 825	10 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 848	9 848
Ostjatelt laekumata arved	9 848	9 848
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	136	136
Ettemaksed	64	64
Tulevaste perioodide kulud	64	64
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 048	10 048

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022
	Ettemaks
Käibemaks	136
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	136

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 22.12.2021 - 31.12.2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				22.12.2021	31.12.2022
10657681	LLG Invest OÜ	Eesti		44	44
10052437	Pärnu KEK AS	Eesti	Kinnisvara haldamie	44	44

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
22.12.2021	0
22.12.2021	0
Ostud ja parendused	1 985 045
31.12.2022	1 985 045

	22.12.2021 - 31.12.2022	22.12.2021 - 22.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 240	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	56 739	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Ehit.tee 8//16	275 843	26 175	249 668		3,282	euro	10.02.2027
Pangalaen Ehit.tee 14	234 214	21 638	212 576		3,658	euro	09.03.2027
Ehitajate KV	150 000	0	150 000		5,00	euro	15.02.2027
Pärnu KEK	950 000	0	950 000		5,00	euro	16.02.2027
Pärnu KEK	62 500	0	62 500		5,00	euro	09.03.2027
Metavara	110 000	0	110 000		5,00	euro	13.03.2027
LLG Invest	62 500	0	62 500		5,00	euro	18.05.2029
LLG Invest	50 000	0	50 000		5,00	euro	18.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 895 057	47 813	1 847 244				
Laenukohustised kokku	1 895 057	47 813	1 847 244				

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	22.12.2021 - 31.12.2022	22.12.2021 - 22.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	185 314	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	185 314	0
Kokku müügitulu	185 314	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitlus	185 314	0
Kokku müügitulu	185 314	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	22.12.2021 - 31.12.2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	48
Energia	33 874
Elektrienergia	31 445
Soojusenergia	2 429
Veevarustusteenused	761
Valveteenus	2 918
Haldusteenus (sh koristus)	12 346
Remondi ja hoolduskulud	5 578
Varakindlustus	1 262
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	56 787

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	22.12.2021 - 31.12.2022
Mitmesugused bürookulud	829
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 658
Kinnisvara hindamine	3 000
Notari tasud	7 001
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 488

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	22.12.2021 - 31.12.2022
Palgakulu	1 800
Sotsiaalmaksud	608
Kokku tööjõukulud	2 408
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:	
Töölepingu alusel töötav isik	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	22.12.2021
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	1 125 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 000	0
Kokku laenukohustised	1 235 000	0

LAENUKOHUSTISED	22.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	1 197 500	72 500	1 125 000	47 828
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	110 000	0	110 000	3 724
Kokku laenukohustised	0	1 307 500	72 500	1 235 000	51 552

MÜÜDUD	22.12.2021 - 31.12.2022			22.12.2021 - 22.12.2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad		2 377			0	
Kokku müüdid		2 377			0	

OSTETUD	22.12.2021 - 31.12.2022			22.12.2021 - 22.12.2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõttjad	0	4 391	1 400 000	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		12 954			0	
Kokku ostetud	0	17 345	1 400 000	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2023

ETKE Kinnisvara OÜ (registrikood: 16397608) 22.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	24.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 642
Kokku	40 642
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 642
Kokku	40 642

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 642
Kokku	40 642
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 642
Kokku	40 642

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	185314	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LLG Invest OÜ	10657681	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	4400 EUR (Lihtomand)
Ehitajate KV OÜ	14860210	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1200 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts Pärnu KEK	10052437	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	4400 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@parnukek.ee