

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing ETC KINNISVARA

registrikood: 10899941

tänavanimi, maja number: Ehitajate tee 18

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 5035058

e-posti aadress: ervin.luur@ursus.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Lõppenud majandusaastal tegeles OÜ ETC Kinnisvara lao- ja büroohoone haldamise ja üürile andmisega Ehitajate tee 18 kinnistul. Hoonetekompleksis on 4918 m² väljaüüritavat pinda ja lisaks 805 m² aiaga piiratud väliterritoorium. Üüripinnad on kasutusotstarbe järgi lao-, kaupluse- ja büroopinnad ning sõidukite teenindamise pinnad. Majandusaasta lõpuks oli sõlmitud lepingud 9 üürnikuga, üürile on antud 4897 m².

Hoonetekompleksi laiendamiseks on olemas projekt ja ehitusluba. Projekti kohaselt oleks juurdeehitis 1-3 korruseline, ehitusaluse pinnaga 1585 m², suletud netopinnaga 2586 m² ja orienteeruv väljarenditav pind oleks 2500 m².

Kriiside mõju ettevõtte üüri- ja haldustegevuses ei ole tunda. ETC Kinnisvara OÜ arveldused toimuvad eurodes ja seetõttu valuutariskid tegevuses puuduvad.

ETC Kinnisvara OÜ majandustegevus on stabiilne, ettevõtte on jätkuvalt arenev ja jätkusuutlik kinnisvaraettevõtte.

OÜ ETC Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Müügitulu	368 982	330 831
Puhaskasum	471 161	164 558
Varad	3 111 106	2 839 694
Omakapital	2 921 996	2 650 835
ROA	15,1%	5,2%
ROE	16,1 %	6,2 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Ervin Luur
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	265 716	292 471	
Nõuded ja ettemaksed	40 664	62 497	2
Kokku käibevarad	306 380	354 968	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 804 726	2 484 726	3
Kokku põhivarad	2 804 726	2 484 726	
Kokku varad	3 111 106	2 839 694	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	34 110	33 859	6
Kokku lühiajalised kohustised	34 110	33 859	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	155 000	155 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	155 000	155 000	
Kokku kohustised	189 110	188 859	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	381 000	381 000	
Kohustuslik reservkapital	38 100	38 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 031 735	2 067 177	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	471 161	164 558	
Kokku omakapital	2 921 996	2 650 835	
Kokku kohustised ja omakapital	3 111 106	2 839 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	368 982	330 831	7
Muud äritulud	320 000	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 215	-100 856	8
Mitmesugused tegevuskulud	-33 224	-2 976	9
Tööjõukulud	-5 075	-9 318	10
Muud ärikulud	-4	0	
Ärikasum (kahjum)	518 464	217 681	
Intressikulud	-3 143	-3 143	
Muud finantstulud ja -kulud	26	20	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	515 347	214 558	
Tulumaks	-44 186	-50 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	471 161	164 558	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ETC Kinnisvara 2022.a.raamatupidamise aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena järgides EFS-i. Raamatupidamise aruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi. OÜ ETC Kinnisvara kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Ettevõtte arveldab sularaha vabalt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Muude lühiajaliste nõuetena kajastatakse laenudest ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärased müügitulud. Ettemaksuna on kajastatud majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude eest.

Kinnisvarainvesteeringud

Alates 01.01.2013 algavast majandusaastast arvestatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses RTJ 6 kohaselt. Uute renditegevuseks rajatavate ehitiste lõpetamata ehituse arenduskulud kajastatakse ehitusperioodil soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. Põhivaralt arvestatakse kulumit 10-25 % aastas lähtuvalt vara kasulikust tööeast.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras analoogselt muule bilansis kajastatavale varale.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Kohustistena on kajastatud võlgnevused hankijatele, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus. Kohustis töövõtjatele kajastab arvestatud töötasu-, puhkusetasu- ja sotsiaalmakse võlga, mille maksetähtaeg ei ole saabunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu arvestatakse rendiperioodil lineaarselt tuluna. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle osatjale ja müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel väljamakstud dividendid. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes bilansis ei kajastata.

Seotud osapooled

Käesoleva aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev-ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid. Ettevõtte rendib büroo-ja laopindu samadete ettevõtjatele kuuluvale äriühingule ja ettevõtte on saanud sihtotstarbelist laenu samalt ettevõttelt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 228	17 228
Ostjatelt laekumata arved	17 228	17 228
Muud nõuded	23 000	23 000
Viitlaekumised	23 000	23 000
Ettemaksed	436	436
Tulevaste perioodide kulud	436	436
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 664	40 664
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 754	14 754
Ostjatelt laekumata arved	14 754	14 754
Muud nõuded	46 000	46 000
Viitlaekumised	46 000	46 000
Ettemaksed	1 743	1 743
Tulevaste perioodide kulud	1 743	1 743
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 497	62 497

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	62 726	62 726
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	62 726	62 726
31.12.2022		
Soetusmaksumus	62 726	62 726
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	62 726	62 726

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 422 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	320 000
31.12.2022	2 742 000

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	266 297	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 977	

Sõltumatu eksperdi Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ poolt teostatud kinnisvarainvesteeringu bilansilise turuväärtuse tulumeetodil hindamisel kujunes KVI turuväärtuseks 2742000 EUR. Väärtuse hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimäär 7,5% ja diskontomäär 9,5% . Soetusmaksumuses on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna planeeritud uusehituse ettevalmistuse kulud.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	266 297	261 722
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	229 880	261 880
1-5 aasta jooksul	399 852	725 572
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		

Kinnisvarainvesteeringud	2 742 000	2 422 000
Kokku	2 742 000	2 422 000

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				
Pikaajalised laenud								
Muu laen	155 000		155 000		2% aastast	EUR	01.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	155 000		155 000					
Laenukohustised kokku	155 000		155 000					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muu laen	155 000		155 000		2% aastast	EUR	01.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	155 000		155 000					
Laenukohustised kokku	155 000		155 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 512	16 512
Maksuvõlad	4 483	4 483
Saadud ettemaksed	13 115	13 115
Muud saadud ettemaksed	13 115	13 115
Kokku võlad ja ettemaksed	34 110	34 110

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 660	13 660
Maksuvõlad	3 941	3 941
Muud võlad	3 143	3 143
Intressivõlad	3 143	3 143
Saadud ettemaksed	13 115	13 115
Muud saadud ettemaksed	13 115	13 115
Kokku võlad ja ettemaksed	33 859	33 859

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	368 982	330 831
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	368 982	330 831
Kokku müügitulu	368 982	330 831
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	368 982	330 831
Kokku müügitulu	368 982	330 831

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	83 347	51 061
Müügi eesmärgil ostetud teenused	29 047	27 163
Alltöövõtutööd	17 881	20 271
Kindlustusmaksed	1 307	1 728
Maamaks	633	633
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	132 215	100 856

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 625	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	23 000	0
Audiitori- ja pangateenused	1 809	1 809
Juriidilised jm lepingulised kulud	6 469	1 167
Muud	321	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 224	2 976

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 814	6 900
Sotsiaalmaksud	1 261	2 419
Kokku tööjõukulud	5 075	9 319
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tomasin Holding s.r.o.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Tšehhi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 605	5 611	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 605	5 611	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38	3 181	
Kokku võlad ja ettemaksed	38	3 181	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	155 000	5
Kokku laenukohustised	155 000	155 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	155 000	3 143	5
Kokku laenukohustised	155 000	155 000	3 143	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	155 000	3 143	5
Kokku laenukohustised	155 000	155 000	3 143	

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	156 236		0	158 937	0
Kokku müüdnud		156 236			158 937	

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 636	0	0	12 214	0
Kokku ostetud		12 636			12 214	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 429	4 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2023

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	26.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing ETC KINNISVARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing ETC KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing ETC KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liis Õil

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

K. Kärberi tn 34-25, Tallinn, Harju maakond, 13919

27.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	27.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 031 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	471 161
Kokku	2 502 896
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 302 896
Kokku	2 502 896

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 031 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	471 161
Kokku	2 502 896
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 302 896
Kokku	2 502 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	368982	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tomasin Holding s.r.o.		Tšehhi	209550 EUR (Lihtomand)
osaühing Palma	10130123	Eesti	889 EUR (Lihtomand)
LLG Invest OÜ	10657681	Eesti	94361 EUR (Lihtomand)
Kaspars Kupše	27.05.1968	Läti	38100 EUR (Lihtomand)
Andris Silārs		Läti	38100 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5035058
E-posti aadress	ervin.luur@ursus.ee