

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Elias

**registrikood:** 10235365

**tänav a nimi, maja number:** Uus tn 27

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10111

**telefon:** +372 6406851

**faks:** +372 6406853

**e-posti aadress:** indrek.ilomets@gmail.com

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 10 |
| Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad               | 11 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 16 Tulumaks                            | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 14 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeauditori aruanne                       | 17 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

2022.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

### Tulud

2022.a. aastal oli müügitulu 142 073 eurot, mis jaguneb üüri ja rendituluks 81%, tuludeks hooldustasudest 6% ja tuludeks kommunaalteenuste (küte, vesi, elekter, side, valve) edasimüügist 13%.

### Kasum

2022.a. aastal oli puhaskasum 98 853 eurot.

OÜ Elias tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ega sotsiaalseid mõjusid, samuti ei avaldanud üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenu valuutakursside muutumisega seonduvaid riske. Majandusaasta jooksul euribori suurenemisest tingitud intressidemäära muutumisega ei kaasne ettevõttele olulisi majandustulemusi mõjutavaid riske.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

| Suhtarv                              | 2022  | 2021   |
|--------------------------------------|-------|--------|
| Käibe kasv/-kahanemine               | 12,7% | -31,9% |
| Kasumi kasv/-kahanemine              | 17,5% | -4,7%  |
| Puhasrentaablus                      | 69,6% | 66,8%  |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 1,1   | 1,2    |
|                                      |       |        |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- q Käibe kasv/-kahanemine (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021)/ müügitulu 2021 \* 100
- q Kasumi kasv/-kahanemine (%) = (puhaskasum 2022 - puhaskasum 2021)/ puhaskasum 2021\* 100
- q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100
- q Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

### Personal

2022. aastal OÜ-s Eliasel töötajaid ei olnud ega makstud ka tasusid juhatuse liikmetele.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 66 557           | 70 823           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 285              | 286              | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>66 842</b>    | <b>71 109</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 18 026           | 12 576           | 4       |
| Finantsinvesteeringud                        | 200 000          | 200 000          | 5       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 991 667        | 3 991 667        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 3 452            | 4 382            | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 213 145</b> | <b>4 208 625</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 279 987</b> | <b>4 279 734</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 51 729           | 51 729           | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 505            | 6 076            | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>58 234</b>    | <b>57 805</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 405 213          | 456 942          | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>405 213</b>   | <b>456 942</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>463 447</b>   | <b>514 747</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 800 684          | 800 684          | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 80 069           | 80 069           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 836 934        | 2 800 084        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 98 853           | 84 150           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 816 540</b> | <b>3 764 987</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 279 987</b> | <b>4 279 734</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 142 073        | 126 027       | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -40 202        | -25 288       | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -14 434        | -22 120       | 14      |
| Tööjõukulud                                 | 0              | -7 032        | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 601         | -2 149        | 7       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>85 836</b>  | <b>69 438</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 13 724         | 6 847         | 4       |
| Intressitulud                               | 16 005         | 16 005        |         |
| Intressikulud                               | -9 012         | -8 140        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>106 553</b> | <b>84 150</b> |         |
| Tulumaks                                    | -7 700         | 0             | 16      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>98 853</b>  | <b>84 150</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Elias liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15) alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis 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 Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

OÜ Elias kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

#### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja väärtpaberitesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus aruandekuupäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuse (miinus võimalikus allahindlused väärtuse langusest) meetodil.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

**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. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariatus, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 192****Rendid**

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu

on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

#### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2023.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2020, 2021. ja 2022. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

#### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- osanikud;
- sidusettevõtja;
- tegevjuhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 20         | 20             |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 20         | 20             |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 14         | 14             | 17      |
| Muud nõuded                       | 2          | 2              |         |
| Intressinõuded                    | 2          | 2              |         |
| Ettemaksed                        | 249        | 249            |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 249        | 249            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>285</b> | <b>285</b>     |         |
|                                   |            |                |         |
|                                   | 31.12.2021 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu              | 28         | 28             |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 28         | 28             |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 7          | 7              | 17      |
| Muud nõuded                       | 2          | 2              |         |
| Intressinõuded                    | 2          | 2              |         |
| Ettemaksed                        | 249        | 249            |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 249        | 249            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>286</b> | <b>286</b>     |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 1 731        | 1 112        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 731</b> | <b>1 112</b> |

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022 |                         |            |                                                        |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus  | Asukohamaa | Põhitegevusala                                         | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                         |            |                                                        | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 10037151                                                     | OÜ Apotheke Magistratus | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus | 33.35            | 33.35      |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2021 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2022 |
| OÜ Apotheke Magistratus                                        | 12 576     | -8 274     | 14 502                                 | -778          | 18 026     |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 12 576     | -8 274     | 14 502                                 | -778          | 18 026     |

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                               |            | Kokku   |
|-------------------------------|------------|---------|
|                               | Võlakirjad |         |
| 31.12.2020                    | 200 000    | 200 000 |
| 31.12.2021                    | 200 000    | 200 000 |
| Kajastatud õiglases väärtuses | 200 000    | 200 000 |
|                               |            | Kokku   |
|                               | Võlakirjad |         |
| 31.12.2021                    | 200 000    | 200 000 |
| 31.12.2022                    | 200 000    | 200 000 |
| Kajastatud õiglases väärtuses | 200 000    | 200 000 |

Võlakirjade õiglase väärtuse määramise aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| 31.12.2020              | 3 991 667 |
| 31.12.2021              | 3 991 667 |
| 31.12.2022              | 3 991 667 |

|                                                 | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 115 320 | 100 544 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -40 202 | -25 288 |

OÜ Elias 2022.a. aastaaruande koostamisel on kinnisvarainvesteeringu objektide õiglast väärtust hinnanud vastavat kvalifikatsiooni omav juhatuse liige.

Kolme kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse hinnang baseerub turuhindade võrdlusmeetodil - hinnatavat vara võrreldakse sarnaste müüdud varadega. Võrdlevate hindade andmete vähesuse korral on tuginetud ka pakkumishindade analüüsile.

Ühe kinnisvarainvesteeringu objekti õiglase väärtuse määramisel on lisaks turuhindade võrdlushindade meetodile rakendatud ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel on rakendatud diskontomäära 8% ja kapitalisatsioonimäära 6%.

Vt. ka lisa 12 ja 13.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            |                         |                    |                             | Kokku   |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                     | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2020</b>   |                            |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 5 947                      | 982                     | 6 929              | 14 029                      | 20 958  |
| Akumuleeritud kulum | -4 211                     | -385                    | -4 596             | -11 098                     | -15 694 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 736                      | 597                     | 2 333              | 2 931                       | 5 264   |
|                     |                            |                         |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 1 267                      | 0                       | 1 267              | 0                           | 1 267   |
| Amortisatsioonikulu | -699                       | -197                    | -896               | -1 253                      | -2 149  |
|                     |                            |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2021</b>   |                            |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 7 214                      | 982                     | 8 196              | 14 029                      | 22 225  |
| Akumuleeritud kulum | -4 910                     | -582                    | -5 492             | -12 351                     | -17 843 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 304                      | 400                     | 2 704              | 1 678                       | 4 382   |
|                     |                            |                         |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 0                          | 671                     | 671                | 0                           | 671     |
| Amortisatsioonikulu | -1 474                     | -3 577                  | -5 051             | 3 450                       | -1 601  |
| Ümberliigitamised   | 1 142                      | 3 909                   | 5 051              | -5 051                      | 0       |
|                     |                            |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2022</b>   |                            |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 8 356                      | 5 562                   | 13 918             | 8 977                       | 22 895  |
| Akumuleeritud kulum | -6 384                     | -4 159                  | -10 543            | -8 900                      | -19 443 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 972                      | 1 403                   | 3 375              | 77                          | 3 452   |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| AS SEB Pank                      | 456 942    | 51 729                           | 405 213             |             | 3,583        | EUR         | 20.10.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 456 942    | 51 729                           | 405 213             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 456 942    | 51 729                           | 405 213             |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| AS SEB Pank                      | 508 671    | 51 729                           | 456 942             |             | 1,5          | EUR         | 20.10.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 508 671    | 51 729                           | 456 942             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 508 671    | 51 729                           | 456 942             |             |              |             |             |

AS SEB Pank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Suur-Karja 15/Müürivahe 11, Tallinn. Tagatise raamatupidamislik väärtus on 3 850 000 eurot.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 4 774        | 4 774          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 0            | 0              |         |
| Maksuvõlad                       | 1 731        | 1 731          | 3       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 505</b> | <b>6 505</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 4 914        | 4 914          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 50           | 50             | 17      |
| Maksuvõlad                       | 1 112        | 1 112          | 3       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 076</b> | <b>6 076</b>   |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 355 308        | 2 314 986        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 580 479          | 569 248          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 935 787</b> | <b>2 884 234</b> |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja nendelt arvestatava tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga.

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                | 800 684    | 800 684    |
| Osade arv (tk)                                            | 2          | 2          |
| Osakapital jaguneb 2 osaks, nimiväärtusega 400 342 eurot. |            |            |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 142 073        | 126 027        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>142 073</b> | <b>126 027</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>142 073</b> | <b>126 027</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Renditulud                                  | 115 320        | 100 544        | 6       |
| Tulud kommunaalteenuste edasimüügist        | 18 301         | 16 866         |         |
| Tulud hooldustasudest                       | 8 452          | 8 617          |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>142 073</b> | <b>126 027</b> |         |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -40 202        | -25 288        | 6       |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-40 202</b> | <b>-25 288</b> |         |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | -364           | -774           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -6 210         | -6 210         |
| Hooldus- ja remonttööd                 | -1 745         | -7 020         |
| Sideteenused                           | -668           | -661           |
| Muud                                   | -5 447         | -7 455         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-14 434</b> | <b>-22 120</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                 | 2022     | 2021          |
|-------------------------------------------------|----------|---------------|
| Palgakulu                                       | 0        | -5 256        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 0        | -1 777        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>0</b> | <b>-7 033</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 0        | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |          |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 0        | 1             |

## Lisa 16 Tulumaks (eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2022              |              | 2021              |          |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|----------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks     | Maksustatav summa | Tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 47 300            | 7 700        | 0                 | 0        |
| Eesti                      | 47 300            | 7 700        | 0                 | 0        |
| <b>Kokku</b>               | <b>47 300</b>     | <b>7 700</b> | <b>0</b>          | <b>0</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |            |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 14         | 7          | 2       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>14</b>  | <b>7</b>   |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |            |            |         |

|                                                                                                                                   |          |           |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0        | 50        | 9 |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                  | <b>0</b> | <b>50</b> |   |

| MÜÜDUD                                                                                                                            | 2022         | 2021         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                   | Teenused     | Teenused     |
| Sidusettevõttjad                                                                                                                  | 5 785        | 5 752        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 87           | 99           |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                     | 39           | 0            |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                              | <b>5 911</b> | <b>5 851</b> |

| OSTETUD                                                                                                       | 2022     | 2021         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
|                                                                                                               | Teenused | Teenused     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0        | 7 020        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                          | <b>0</b> | <b>7 020</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 0           | 5 256       |

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonnale arvestatud muid olulisi soodustusi.

Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud soodustusi ega kompensatsiooni või lahkumishüvitiste tasumist teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel.

Nõuded seotud osapoolte vastu on avaldatud lisas 2, kohustised seotud osapoolte ees on avaldatud lisas 9.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2023

**OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TÕNU PULLERITS     | Juhatuse liige     | 31.03.2023           |



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elias osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Elias raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

## Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kaspettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude 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 kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.04.2023

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 01.04.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 836 934        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 98 853           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 935 787</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 62 000           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>62 000</b>    |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 115320          | 81.17%      | Jah            |
| Hoonehalduse abitegevused                            | 81101      | 26753           | 18.83%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| Telefon         | +372 6406851             |
| Faks            | +372 6406853             |
| E-posti aadress | indrek.ilomets@gmail.com |