

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Ilmatsalu Kontorid OÜ

registrikood: 12107559

tänava/talu nimi, Ilmatsalu tn 3b

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +3725016315

e-posti aadress: info@veerikukvartal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Tulumaks	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Ilmatsalu Kontorid põhitegevusalaks on äripindade üürimine Tartus, Veeriku linnajaos.

2022.aasta oli juhatuse hinnangul üldkokkuvõttes hea majandusaasta.

2022.aastal lõppesid Ilmatsalu 3 renoveerimistööd kogumaksumusega 850 tuhat eurot.

2022.aastal maksti töötasu kokku summas 31 907 eurot, sealhulgas juhatuse liikmetele maksti töötasu kokku 18 482 eurot.

Osaühingu majandustegevuse heast olukorrast annavad ülevaate ka alljärgnevad suhtarvud:

	2022	2021
ärikasumi marginaal: (ärikasum/müügitulu)	56%	49%
omakapitali määr: (omakapital/varad)	68,1%	65,4%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,02	1,31
varade puhasrentaablus (ROA): (puhaskasum/varad)	4,1%	3,5%
omakapitali puhasrentaablus (ROE): (puhaskasum/omakapital)	6,0%	5,3%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 706	14 226	2
Finantsinvesteeringud	35 130	40 874	3
Nõuded ja ettemaksed	298 311	478 664	4
Varud	8 608	0	
Kokku käibevarad	411 755	533 764	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 619	3 619	
Nõuded ja ettemaksed	0	1 765	4
Kinnisvarainvesteeringud	8 368 000	7 427 300	6
Materiaalsed põhivarad	380 305	1 007 941	7
Kokku põhivarad	8 751 924	8 440 625	
Kokku varad	9 163 679	8 974 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	275 709	268 466	8
Võlad ja ettemaksed	127 802	137 849	10
Kokku lühiajalised kohustised	403 511	406 315	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 523 202	2 698 693	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 523 202	2 698 693	
Kokku kohustised	2 926 713	3 105 008	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	197 500	197 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 660 779	5 356 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 187	312 685	
Kokku omakapital	6 236 966	5 869 381	
Kokku kohustised ja omakapital	9 163 679	8 974 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	929 371	676 133	12
Muud äritulud	117 049	6 364	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-418 458	-250 408	14
Mitmesugused tegevuskulud	-43 098	-32 077	
Tööjõukulud	-42 692	-24 674	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 765	-27 267	7
Muud ärikulud	-701	-13 323	
Ärikasum (kahjum)	519 706	334 748	
Intressitulud	33 407	50 321	17
Intressikulud	-76 227	-53 908	16
Muud finantstulud ja -kulud	-99 299	-13 823	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	377 587	317 338	
Tulumaks	-1 400	-4 653	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 187	312 685	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääki.

Finantsinvesteeringud

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

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 sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kuna varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse varude kulusse kandmisel individuaalmaksumuse meetodit. Varusid edaspidi kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Iga aruandeperioodi lõpul vaadatakse varud üle ja kui ilmneb, et neto realiseerimisväärtus on langenud madalamale nende soetusmaksumusest, siis teostatakse varude allahindlus.

Varude allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid on võimalik usaldusväärselt hinnata

ning õiglase väärtuse hindamisel saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes ärituluna või ärikuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 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 akumuleeritud 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10
Muu inventar	5-20
Ehitised	30-50

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Üüritulud kajastatakse teenuse osutamise kuul. Koos üürituludega kajastatakse ka sama perioodi kommunaalteenuste müük.

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 maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooleks on juhatuse liikmed, osanikud ning nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha kassas	500	3 960
Raha pangas	69 206	10 266
Kokku raha	69 706	14 226

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	144 565	144 565
Soetamine	2 350	2 350
Müük müügihinnas või lunastamine	-108 216	-108 216
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	2 175	2 175
31.12.2021	40 874	40 874
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-5 744	-5 744
31.12.2022	35 130	35 130
Kajastatud õiglasest väärtuses	35 130	35 130

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	77 403	77 403	0	
Ostjatelt laekumata arved	77 403	77 403	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	11
Laenunõuded	194 823	194 823	0	5
Muud nõuded	26 085	26 085	0	
Intressinõuded	26 085	26 085	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 311	298 311		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	92 380	92 380	0	
Ostjatelt laekumata arved	93 868	93 868	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 488	-1 488	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 687	4 687	0	11
Laenunõuded	353 813	352 048	1 765	5
Muud nõuded	29 549	29 549	0	
Intressinõuded	29 549	29 549	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	480 429	478 664	1 765	

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen	10 200	10 200	0	6%	EUR	2023
Laen	99 000	99 000	0	10%	EUR	2023
Laen	5 623	5 623	0	15%	EUR	2024
Laen	80 000	80 000	0	10%	EUR	2023
Laenunõuded	194 823	194 823	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen	3 500	3 500	0	5%	EUR	2022
Laen	10 200	10 200	0	6%	EUR	2022
Laen	77 727	77 727	0	10%	EUR	2022
Laen	99 000	99 000	0	10%	EUR	2022
Laen	3 386	3 386	0	6%	EUR	2022
Laen	10 000	8 235	1 765	15%	EUR	2023
Laen	20 000	20 000	0	2,5%	EUR	2022
Laen	30 000	30 000	0	2%	EUR	2022
Laen	100 000	100 000	0	10%	EUR	2022
Laenunõuded	353 813	352 048	1 765			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	5 772 300
Ostud ja parendused	1 655 000
31.12.2021	7 427 300
Ostud ja parendused	244 485
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 344
Ümberliigitamised	605 871
31.12.2022	8 368 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	645 237	509 947
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	189 070	80 207

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Õiglast väärtust on hinnanud juhatus tulumeetodil, põhinedes

üürilepingutelt potentsiaalselt saadavatele tuludele ning kaasnevatele kuludele ning täituvusmäärade lähema 10-aasta perioodi jooksul diskontomääraga 13%.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2020								
Soetusmaksumus	287 348	144 599	2 541	11 000	158 140	101 763	101 858	649 109
Akumuleeritud kulum	0	-71 793	-2 541	-1 192	-75 526	-51 977	0	-127 503
Jääkmaksumus	287 348	72 806	0	9 808	82 614	49 786	101 858	521 606
Ostud ja parendused	4 600	0	0	0	0	4 989	504 013	513 602
Amortisatsioonikulu	-5 808	-13 267	0	-1 100	-14 367	-7 092	0	-27 267
31.12.2021								
Soetusmaksumus	291 948	144 599	2 541	11 000	158 140	106 752	605 871	1 162 711
Akumuleeritud kulum	-5 808	-85 060	-2 541	-2 292	-89 893	-59 069	0	-154 770
Jääkmaksumus	286 140	59 539	0	8 708	68 247	47 683	605 871	1 007 941
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	244 485	244 485
Amortisatsioonikulu	-5 839	-8 266		-1 100	-9 366	-6 560	0	-21 765
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0		-850 356	-850 356
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	0	0	0	0		-850 356	-850 356
31.12.2022								
Soetusmaksumus	291 948	114 599	458	11 000	126 057	106 752	0	524 757
Akumuleeritud kulum	-11 647	-63 326	-458	-3 392	-67 176	-65 629	0	-144 452
Jääkmaksumus	280 301	51 273	0	7 608	58 881	41 123	0	380 305

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaardi maksed	218	218			14%	EUR	10.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	218	218					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 506 829	267 197	2 239 632	0	3,19%	EUR	2025
Laenud	268 000	0	268 000	0	2-3%	EUR	2024-2028
Pikaajalised laenud kokku	2 774 829	267 197	2 507 632	0			
Kapitalirendikohustised kokku	23 864	8 294	15 570	0			
Laenukohustised kokku	2 798 911	275 709	2 523 202	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 767 213	260 384	2 506 829	0	2,55%	EUR	2025
Laen	54 000	0	0	54 000	2%	EUR	2028
Laen	110 000	0	110 000	0	2%	EUR	2026
Laen	4 000	0	4 000	0	2%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 935 213	260 384	2 620 829	54 000			
Kapitalirendikohustised kokku	31 946	8 082	23 864	0			
Laenukohustised kokku	2 967 159	268 466	2 644 693	54 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	8 368 000	7 427 300
Kokku	8 368 000	7 427 300

AS -st Swedbank saadud laenu tagatiseks on järgmised kinnisasjad:

1. Ilmatsalu 3K 10 korteriomandit;
2. ühishüpoteek , eriliigilised kinnistud;
3. tootmishoone

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Leping 1	23 864	8 294	15 570	0	6 kuu Euribor + 2,59%	EUR	15.03.2024
Kapitalirendikohustised kokku	23 864	8 294	15 570	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Leping 1	31 946	8 082	23 864	0	6 kuu Euribor + 2,59%	EUR	15.03.2024
Kapitalirendikohustised kokku	31 946	8 082	23 864	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	26 562	51 354
Kokku	26 562	51 354

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	89 548	89 548		
Võlad töövõtjatele	2 231	2 231		
Maksuvõlad	6 431	6 431		11
Saadud ettemaksed	92	92		
Muud saadud ettemaksed	92	92		
Muud võlad	29 500	29 500		
Kokku võlad ja ettemaksed	127 802	127 802		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	104 446	104 446	0	
Võlad töövõtjatele	1 506	1 506	0	
Maksuvõlad	2 305	2 305	0	11
Saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud saadud ettemaksed	92	92	0	
Muud võlad	29 500	29 500	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	137 849	137 849	0	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 472	3 897	0
Üksikisiku tulumaks	0	819	0	542
Erisoodustuse tulumaks	0	55	0	55
Sotsiaalmaks	0	1 877	0	1 551
Kohustuslik kogumispension	0	78	0	65
Töötuskindlustusmaksed	0	130	0	92
Ettemaksukonto jääk	0		790	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 431	4 687	2 305

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	929 371	676 133
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	929 371	676 133
Kokku müügitulu	929 371	676 133
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara üürimine	645 237	509 948
Kinnisvara haldamise abitegevus	243 013	145 379
Muud tulud	41 121	20 806
Kokku müügitulu	929 371	676 133

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 344	0	6
Traavid, viivised ja hüvitised	10 000	0	
Taastuvenergia toetus	16 705	6 364	
Kokku muud äritulud	117 049	6 364	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	266 756	167 189
Energia	2 598	2 369
Kütus	2 598	2 369
Muud	149 104	80 850
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	418 458	250 408

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	31 907	17 635
Sotsiaalmaksud	10 785	7 039
Kokku tööjõukulud	42 692	24 674
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	75 411	52 969
Intressikulu kapitalirendilt	816	939
Kokku intressikulud	76 227	53 908

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	33 404	50 306
Muud intressitulud	3	15
Kokku intressitulud	33 407	50 321

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Väärtpaberite tootlus	-5 744	2 175
Saadud dividende	485	6 331
Lootusetud laenuõuded	-6 886	-22 329
Ebatõenäoliselt laekuv laenuõue	-87 154	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-99 299	-13 823

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	8 602	1 400	25 355	4 653
Eesti	8 602	1 400	25 355	4 653
Kokku	8 602	1 400	25 355	4 653

2022.aastal maksti välja dividende summas 8602 eurot (2021.a: 25355 eurot), sealhulgas soodsama maksumääraga maksti välja dividende summas 8602 eurot (2021.a: 19329 eurot).

Väljamakstud dividendidelt arvestati ja tasuti kokku ettevõtte tulumaksu 1400 eurot, (2021.a.: 4653 eurot).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 moodustas 6 036 966 eurot (31.12.2021.a.: 5 669 381 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta maksimaalselt 4 829 573 eurot (2021.a.: 4 535 505 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks maksimaalselt summas 1 207 393 eurot (2021.a.: 1 133 876 eurot).

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 685	1 883
Kokku võlad ja ettemaksed	25 685	1 883

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268 000	168 000
Kokku laenukohustised	268 000	168 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 000	114 000	50 000	168 000
Kokku laenukohustised	104 000	114 000	50 000	168 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 000	100 000	0	268 000
Kokku laenukohustised	168 000	100 000	0	268 000

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 600	546	3 000
Kokku müüdnud	0	3 600	546	3 000

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	24 034	0	24 092
Kokku ostetud	0	24 034	0	24 092

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	18 482	9 162
Makstud dividendid	8 602	25 355

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2023

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RASMUS PUHK	Juhatuse liige	10.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ilmatsalu Kontorid OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Ilmatsalu Kontorid OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

12. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	12.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 660 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 187
Kokku	6 036 966

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	645237	69.43%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	284134	30.57%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016159
E-posti aadress	rain@aiu.ee