

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 11276751

tänava/talu nimi, Krüsanteemi tee 10

maja ja korteri number:

alevik: Viimsi alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 74001

e-posti aadress: alismoll22@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Kasutusrent	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Ettevõtte peamiseks tegevuseks on ettevõttele kuuluva kinnisvara, mis asub aadressil Puškini 10, Narva, üürile andmine ja haldamine.

Ettevõtte täidab korrektselt ja tähtajaliselt finantskohustusi pangalaenu finantseerimise osas, maksuameti ja hankijate eest. Maksuhäired pole olnud.

Jooksva majandustegevuse rahavoo puudujääk on finantseeritud emaettevõtte poolt antud laenuga.

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid soodustusi.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	253	266	
Nõuded ja ettemaksud	3 256	2 545	
Nõuded ostjate vastu	3 256	2 545	
Kokku käibevarad	3 509	2 811	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	302 000	302 000	2
Kokku põhivarad	302 000	302 000	
Kokku varad	305 509	304 811	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 610	226 121	4
Võlad ja ettemaksud	4 935	5 686	
Võlad tarnijatele	3 188	4 090	
Maksuvõlad	322	171	5
Muud saadud ettemaksud	1 425	1 425	
Kokku lühiajalised kohustised	14 545	231 807	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	275 192	54 104	4
Võlad ja ettemaksud	1 514	305	
Muud võlad	1 514	305	10
Kokku pikaajalised kohustised	276 706	54 409	
Kokku kohustised	291 251	286 216	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	6
Muud reservid	181 301	181 301	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-166 541	-169 655	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 337	3 114	
Kokku omakapital	14 258	18 595	
Kokku kohustised ja omakapital	305 509	304 811	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	15 825	19 489	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 920	-7 865	8
Brutokasum (-kahjum)	4 905	11 624	
Üldhalduskulud	-435	-449	
Muud äritulud	600	0	
Muud ärikulud	-51	-31	
Äriksaum (kahjum)	5 019	11 144	
Intressikulud	-9 356	-8 030	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 337	3 114	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 337	3 114	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil ja koostatud eurodes. Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksud ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksud eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolle üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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 notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglasest väärtuses.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringute ja põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse

kuluse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale 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. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse perioodiliselt kasumiaruandes real „Müügitulu“. Rentnikele vahendatavad kommunaalteenuseid kajastatakse kasumiaruandes nii tulu kui kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kuluse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kuluse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 3) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupasid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	302 000
31.12.2021	302 000
31.12.2022	302 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 593	13 879
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 412	5 696

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	11 593	13 879	7
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	10 378	3 675	
1-5 aasta jooksul	6 000	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	302 000	302 000	2
Kokku	302 000	302 000	

Lisa 4 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								
Pangalaen	209 937	9 610	200 327	0	3,9% + 6 kuu EURIBOR	EUR	20.09.2027	
Pikaajalised laenud kokku	209 937	9 610	200 327	0				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtelt saadud laenud	32 192	0	32 192	0	5%	EUR		
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	42 673	0	42 673	0	0%	EUR		
Muud laenukohustised kokku	74 865	0	74 865	0				10
Laenukohustised kokku	284 802	9 610	275 192	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	226 121	226 121	0	0	3% + 6 kuu EURIBOR	EUR	18.09.2022	
Pikaajalised laenud kokku	226 121	226 121	0	0				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtelt saadud laenud	11 431	0	11 431	0	5%	EUR		
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	42 673	0	42 673	0	0%	EUR		
Muud laenukohustised kokku	54 104	0	54 104	0				10
Laenukohustised kokku	280 225	226 121	54 104	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	302 000	302 000
Kokku	302 000	302 000

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	322	171
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	322	171

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused:		
40 000 EEK ja 20 000 EEK		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	15 825	19 489	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 825	19 489	
Kokku müügitulu	15 825	19 489	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	11 593	13 879	3
Üüriga kaasnevate teenuste müük	4 232	5 610	
Kokku müügitulu	15 825	19 489	

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 258	5 610
Energia	2 864	1 768
Elektrienergia	1 446	836
Soojusenergia	1 418	932
Riiklikud ja kohalikud maksud	23	23
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 750	-3 441
Muud kinnisvara haldamisega seotud kulud	5 525	3 905
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10 920	7 865

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõttel puuduvad töötajad.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	HAMPS Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	32 192	11 431
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 673	42 673
Kokku laenukohustised	74 865	54 104
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 514	305
Kokku võlad ja ettemaksed	1 514	305

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	12 551	-1 120	11 431	305
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 673	0	0	42 673	0
Kokku laenukohustised	42 673	12 551	-1 120	54 104	305
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	11 431	20 761	0	32 192	1 209
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 673	0	0	42 673	0
Kokku laenukohustised	54 104	20 761	0	74 865	1 209

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 11276751) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIS MÖLL	Juhatuse liige	28.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-166 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 337
Kokku	-170 878
Katmine	
Allutatud laen	181 301
Kokku	181 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15825	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	alismoll22@gmail.com