

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tulumaks	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Ettevõtte likviidsus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud

2023.a. aastal oli müügitulu 172 762 eurot, mis jaguneb üüri ja rendituluks 85%, tuludeks hooldustasudest 5% ja tuludeks kommunaalteenuste (küte, vesi, elekter, side, valve) edasimüügist 10%.

Kasum

2023.a. aastal oli puhaskasum 142 506 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 ilmnenud 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	2023	2022
Käibe kasv/-kahanemine	21,6%	12,7%
Kasumi kasv/-kahanemine	44,2%	17,5%
Puhasrentaablus	82,5%	69,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,5	1,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- q Käibe kasv/-kahanemine (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022)/ müügitulu 2022 * 100
- q Kasumi kasv/-kahanemine (%) = (puhaskasm 2023 - puhaskasum 2022)/ puhaskasum 2022* 100
- q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- q Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Personal

2023. aastal OÜ-s Eliasel töötajaid ei olnud ega makstud ka tasusid juhataste liikmetele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 266	66 557	
Finantsinvesteeringud	175 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	3 505	285	2
Kokku käibevarad	204 771	66 842	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	18 986	18 026	4
Finantsinvesteeringud	200 000	200 000	5
Kinnisvarainvesteeringud	3 882 667	3 991 667	6
Materiaalsed põhivarad	2 077	3 452	7
Kokku põhivarad	4 103 730	4 213 145	
Kokku varad	4 308 501	4 279 987	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	405 213	51 729	8
Võlad ja ettemaksed	6 242	6 505	9
Kokku lühiajalised kohustised	411 455	58 234	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	405 213	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	405 213	
Kokku kohustised	411 455	463 447	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	800 684	800 684	11
Kohustuslik reservkapital	80 069	80 069	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 873 787	2 836 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 506	98 853	
Kokku omakapital	3 897 046	3 816 540	
Kokku kohustised ja omakapital	4 308 501	4 279 987	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	172 762	142 073	12
Muud äritulud	21 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 625	-40 202	13
Mitmesugused tegevuskulud	-14 883	-14 434	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 625	-1 601	7
Ärikasum (kahjum)	135 629	85 836	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14 559	13 724	4
Intressitulud	19 335	16 005	
Intressikulud	-20 485	-9 012	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	149 038	106 553	
Tulumaks	-6 532	-7 700	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 506	98 853	

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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja rahalähendite mõistele.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse ka üle 3-kuulise tähtajaga lühiajalised pangadeposiidid. 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 sidusettevõtetes), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenuid, 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 sidusettevõttas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest 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 õiglasest väärtusest 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

Nõuetena 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 notaritasud, 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 õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse vara lõplikul eemaldamisel kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara võõrandamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivaraobjektide mahakandmisest tekkinud kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel „Põhivara kulum ja väärtuse langus“.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 192

Rendid

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

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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele 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 õiglasel 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 01.01.2024.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2021, 2022. ja 2023. 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 ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	60	60	
Ostjatelt laekumata arved	60	60	
Nõuded seotud osapoolte vastu	21	21	16
Muud nõuded	3 115	3 115	
Intressinõuded	3 115	3 115	
Ettemaksed	309	309	
Tulevaste perioodide kulud	309	309	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 505	3 505	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20	20	
Ostjatelt laekumata arved	20	20	
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	14	16
Muud nõuded	2	2	
Intressinõuded	2	2	
Ettemaksed	249	249	
Tulevaste perioodide kulud	249	249	
Kokku nõuded ja ettemaksed	285	285	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 176	1 731
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 176	1 731

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ Apotheke Magistratus	18 026	-13 599	14 559	18 986
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	18 026	-13 599	14 559	18 986

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2021	200 000	200 000
31.12.2022	200 000	200 000
Kajastatud õiglases väärtuses	200 000	200 000
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2022	200 000	200 000
31.12.2023	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	
31.12.2021	3 991 667
31.12.2022	3 991 667
Müügid	-109 000
31.12.2023	3 882 667

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	146 553	115 320
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 625	-40 202
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	130 000	0

OÜ Elias 2023.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 müüdüd 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	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	8 356	5 562	13 918	8 977	22 895
Akumuleeritud kulum	-6 384	-4 159	-10 543	-8 900	-19 443
Jääkmaksumus	1 972	1 403	3 375	77	3 452
Ostud ja parendused	0	250	250	0	250
Amortisatsioonikulu	-932	-616	-1 548	-77	-1 625
31.12.2023					
Soetusmaksumus	8 356	5 812	14 168	8 977	23 145
Akumuleeritud kulum	-7 316	-4 775	-12 091	-8 977	-21 068
Jääkmaksumus	1 040	1 037	2 077	0	2 077

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank	405 213	405 213			5,607	EUR	20.10.2024
Lühiajalised laenud kokku	405 213	405 213					
Laenukohustised kokku	405 213	405 213					
	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
Pikaajalised laenud kokku	456 942	51 729	405 213				
Laenukohustised kokku	456 942	51 729	405 213				

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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 066	4 066	
Maksuvõlad	2 176	2 176	3
Kokku võlad ja ettemaksed	6 242	6 242	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 774	4 774	
Maksuvõlad	1 731	1 731	3
Kokku võlad ja ettemaksed	6 505	6 505	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 415 068	2 355 308
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	601 225	580 479
Kokku tingimuslikud kohustised	3 016 293	2 935 787

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	800 684	800 684
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb 2 osaks, nimiväärtusega 400 342 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	172 762	142 073	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	172 762	142 073	
Kokku müügitulu	172 762	142 073	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	146 553	115 320	6
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	17 757	18 301	
Tulud hooldustasudest	8 452	8 452	
Kokku müügitulu	172 762	142 073	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-41 625	-40 202	6
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 625	-40 202	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-1 182	-364
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 210	-6 210
Hooldus- ja remonttööd	-859	-1 745
Sideteenused	-785	-668
Muud	-5 847	-5 447
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-14 883	-14 434

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	62 000	6 532	47 300	7 700
Eesti	62 000	6 532	47 300	7 700
Kokku	62 000	6 532	47 300	7 700

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21	14	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	21	14	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	5 752	5 785
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	181	87
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	39
Kokku müüdnud	5 933	5 911

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 lisa 2, kohustised seotud osapoolte ees nii seisuga 31.12.2022 kui 31.12.2023 puuduvad.

Lisa 17 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 206 684 euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub tulenevalt pikaajalise pangalaenu tagastamise lõpptähtaja saabumisest eelseisval aruandeperioodil kogu laenukohustus summas 405 213 eurot lühiajaliste kohustuste koosseisus. Laenulepingu kohaselt on laenu tagastamise lõpptähtaeg 20. oktoobril 2024.a. Ettevõtte juhtkonnal on kavas eelkirjeldatud pangalaenu refinantseerida, millekohase eesmärgi saavutamine on juhtkonna hinnangul väga tõenäoline. OÜ Elias igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi. Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et OÜ-I Elias aruandekuupäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2024

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ILOMETS	Juhatuse liige	05.06.2024
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	08.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elias osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Elias raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus 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 kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatus 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 eetikanoodeid.

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 OÜ Elias finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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

10.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	10.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 873 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 506
Kokku	3 016 293
Jaotamine	
Dividendideks	14 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 002 293
Kokku	3 016 293

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	146553	84.83%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	26209	15.17%	Ei