

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing ETC KINNISVARA

registrikood: 10899941

tänavanimi, maja number: Ehitajate tee 18/1

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 5035058

e-posti aadress: ervin.luur@ursus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

Hoonetekompleksi laiendamiseks on olemas projekt ja ehitusluba. Projekti kohaselt oleks juurdeehitus 1-3 korruselise, ehitusaluse pinnaga 1585 m², suletud netopinnaga 2586 m² ja orienteeruv väljarenditav pind oleks 2500 m². Ühtegi siduvat kokkulepet ruumide valmishitamiseks hetkel ei ole.

Kriiside mõju ettevõtte üüri- ja haldustegevuses ei ole tunda, sest ruumid on jätkuvalt ja stabiilselt üürilepingutega kaetud. ETC Kinnisvaral puuduvad pangalaenud ja seega kõrge intressitase majandustulemusi ei mõjuta. Arveldused toimuvad eurodes ja seetõttu valuutariskid tegevuses puuduvad. ETC Kinnisvara OÜ majandustegevus on stabiilne, ettevõtte on jätkuvalt arenev ja jätkusuutlik kinnisvaraettevõtte.

OÜ ETC Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Müügitulu	358 483	368 982
Puhaskasum	-17 944	471 161
Varad	2 842 289	3 111 106
Omakapital	2 704 052	2 921 996
ROA	-0,63%	15,1%
ROE	-0,66%	16,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ervin Luur
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	197 258	265 716	
Nõuded ja ettemaksed	38 571	40 664	2
Kokku käibevarad	235 829	306 380	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 606 460	2 804 726	3
Kokku põhivarad	2 606 460	2 804 726	
Kokku varad	2 842 289	3 111 106	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	33 237	34 110	6
Kokku lühiajalised kohustised	33 237	34 110	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	105 000	155 000	5;11
Kokku pikaajalised kohustised	105 000	155 000	
Kokku kohustised	138 237	189 110	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	381 000	381 000	
Kohustuslik reservkapital	38 100	38 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 302 896	2 031 735	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 944	471 161	
Kokku omakapital	2 704 052	2 921 996	
Kokku kohustised ja omakapital	2 842 289	3 111 106	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	358 483	368 982	7
Muud äritulud	0	320 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113 994	-132 215	8
Mitmesugused tegevuskulud	-8 334	-33 224	9
Tööjõukulud	-11 244	-5 075	10
Muud ärikulud	-202 000	-4	
Ärikasum (kahjum)	22 911	518 464	
Intressikulud	-2 509	-3 143	11
Muud finantstulud ja -kulud	26	26	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 428	515 347	
Tulumaks	-38 372	-44 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 944	471 161	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ETC Kinnisvara 2023.a.raamatupidamise aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena järgides EFS-i. Raamatupidamise aruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi. OÜ ETC Kinnisvara kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Rendid

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

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

Finantskohustised

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

Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

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

Tulud

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

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 535	14 535
Ostjatelt laekumata arved	14 535	14 535
Muud nõuded	23 000	23 000
Viitlaekumised	23 000	23 000
Ettemaksed	1 036	1 036
Tulevaste perioodide kulud	1 036	1 036
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 571	38 571
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 228	17 228
Ostjatelt laekumata arved	17 228	17 228
Muud nõuded	23 000	23 000
Viitlaekumised	23 000	23 000
Ettemaksed	436	436
Tulevaste perioodide kulud	436	436
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 664	40 664

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	62 726	62 726
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	62 726	62 726
31.12.2022		
Soetusmaksumus	62 726	62 726
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	62 726	62 726
Ostud ja parendused	3 734	3 734
31.12.2023		
Soetusmaksumus	66 460	66 460
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	66 460	66 460

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 422 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	320 000
31.12.2022	2 742 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-202 000
31.12.2023	2 540 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	269 775	266 297
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 527	30 977

Sõltumatu eksperdi Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ poolt teostatud kinnisvarainvesteeringu bilansilise turuväärtuse tulumeetodil hindamisel 2023a. märtsis kujunes KVI turuväärtuseks 2742000 EUR. Väärtuse hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimäär 7,5% ja diskontomäär 9,5% .

Vara hinnati seisuga 31.12.23 diskonteeritud rahavoogude meetodil uuesti, kus aluseks võeti kinnisvara renditulu, tegevus- ja kapitalikulud ja turu diskontomäär.

Võttes aluseks saadud kontrollarvestuse tulemit hinnati vara uueks väärtuseks 2540000 EUR.

Soetusmaksumuses on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna planeeritud uusehituse ettevalmistuse kulud.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	269 775	266 297
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	240 949	229 880
1-5 aasta jooksul	187 286	399 852
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 540 000	2 742 000
Kokku	2 540 000	2 742 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muu laen	105 000		105 000		2%	EUR	02.01.2027	11
Pikaajalised laenud kokku	105 000		105 000					
Laenukohustised kokku	105 000		105 000					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muu laen	155 000		155 000		2% aastas	EUR	01.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	155 000		155 000					
Laenukohustised kokku	155 000		155 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 029	16 029
Maksuvõlad	4 291	4 291
Saadud ettemaksed	12 917	12 917
Muud saadud ettemaksed	12 917	12 917
Kokku võlad ja ettemaksed	33 237	33 237
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 512	16 512
Maksuvõlad	4 483	4 483
Saadud ettemaksed	13 115	13 115
Muud saadud ettemaksed	13 115	13 115
Kokku võlad ja ettemaksed	34 110	34 110

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	358 483	368 982
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	358 483	368 982
Kokku müügitulu	358 483	368 982
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	358 483	368 982
Kokku müügitulu	358 483	368 982

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	71 080	83 347
Müügi eesmärgil ostetud teenused	20 662	29 047
Alltöövõtutööd	19 328	17 881
Kindlustusmaksed	2 291	1 307
Maamaks	633	633
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	113 994	132 215

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	25	1 625
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	0	23 000
Audiitori- ja pangateenused	1 909	1 809
Juriidilised jm lepingulised kulud	6 400	6 469
Muud	0	321
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 334	33 224

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 403	3 814
Sotsiaalmaksud	2 841	1 261
Kokku tööjõukulud	11 244	5 075
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	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	5 566	6 605	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 566	6 605	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 410	38	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 410	38	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 000	155 000	5
Kokku laenukohustised	105 000	155 000	

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000	50 000	105 000	2 509	5
Kokku laenukohustised	155 000	50 000	105 000	2 509	

MÜÜDUD	2023	2022		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 537	0	156 236	
Kokku müüdud	157 537	0	156 236	

OSTETUD	2023	2022		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 213	0	12 636	0
Kokku ostetud	17 213	0	12 636	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	3 429

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2024

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	15.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing ETC KINNISVARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing ETC KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing ETC KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liis Õll

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

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

15.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	15.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 302 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 944
Kokku	2 284 952
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 134 952
Kokku	2 284 952

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 302 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 944
Kokku	2 284 952
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 134 952
Kokku	2 284 952

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	358483	100.00%	Jah