

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osaühing TEE KINNISVARA

registrikood: 11217004

tänavanimi: Kirsi tn 48

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80041

telefon: +372 5018692

e-posti aadress: meelis.korgekivi@etee.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Tee Kinnisvara OÜ on LLG Invest OÜ kontserni kuuluv tütarettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on ärihoonete arendamine ja üürile andmine. Kokku on ettevõttel Pärnu Ehitajate tee äripargis (ETEE) kaks kinnistut valmis üüripinnaga ca 10 000m². Ehitajate tee äripargis asuvate ärihoonete puhul on kasutusotstarbe järgi tegemist lao-, tootmis- ja müügipindadega. Majandusaasta üüritulu kokku oli 584 406 eurot.

Ettevõtte plaanib jätkata oma põhitegevust kinnisvara valdkonnas äriruumide arendamisel ja üürile andmisel. Kriiside mõju ettevõtte üüri- ja haldustegevust oluliselt mõjutanud ei ole. Ettevõtte arveldused toimuvad eurodes ja seetõttu valuutariskid tegevuses puuduvad. Ettevõtte pangalaenu intressid on seotud euriboriga. Ettevõtte on olulises osas rahastatud muutuva intressimääraga pangalaenuga, intressimäärade võimalik muutus mõjutab ettevõtte kasumlikkust ning rahavoogusid. Tee Kinnisvara OÜ majandustegevus on stabiilne, jätkuvalt arenev ja jätkusuutlik kinnisvaraettevõtte.

TEE Kinnisvara OÜ peamised finantssuhtarvud :

	<u>2023.a</u>	<u>2022.a</u>
Müügitulu	809 315	662 924
Puhaskasum	356 395	402 684
Varad kokku	6 300 075	5 946 233
Omakapital kokku	3 814 426	3 458 031
Puhasrentaablus	44,0%	60,7%
ROA	5,7%	6,8%
ROE	9,3%	11,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu x 100
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku x 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 090	78 425	
Nõuded ja ettemaksed	71 956	116 808	2,11
Kokku käibevarad	96 046	195 233	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	453 029	0	2,11
Kinnisvarainvesteeringud	5 751 000	5 751 000	4
Kokku põhivarad	6 204 029	5 751 000	
Kokku varad	6 300 075	5 946 233	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	240 061	279 688	5,11
Võlad ja ettemaksed	28 635	36 863	6,11
Kokku lühiajalised kohustised	268 696	316 551	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 176 989	2 130 967	5,11
Võlad ja ettemaksed	39 964	40 684	6,11
Kokku pikaajalised kohustised	2 216 953	2 171 651	
Kokku kohustised	2 485 649	2 488 202	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	122 500	122 500	
Ülekurss	420 145	420 145	
Kohustuslik reservkapital	12 001	12 001	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 903 385	2 500 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 395	402 684	
Kokku omakapital	3 814 426	3 458 031	
Kokku kohustised ja omakapital	6 300 075	5 946 233	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	809 315	662 924	7
Muud äritulud	380	39 131	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 812	-215 878	8
Mitmesugused tegevuskulud	-23 055	-12 789	9
Tööjõukulud	-7 980	-6 384	10
Muud ärikulud	-1 000	-500	
Ärikasum (kahjum)	484 848	466 504	
Intressitulud	5 890	172	
Intressikulud	-134 343	-63 992	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	356 395	402 684	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 395	402 684	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TEE Kinnisvara OÜ 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist.

Raamatupidamisearuande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi,

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendeid.

Vastavalt seadusandluses reguleeritud ettevõtete kategooriatele liigitub TEE Kinnisvara OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

TEE Kinnisvara OÜ kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha, nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatele laekumata arved hinnatakse lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Lootusetuid nõudeid bilansis ei kajastata.

Muude lühiajaliste nõuetena kajastatakse laenudest ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärased müügitulud. Ettemaksuna kajastatakse majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude ja kohustiste eest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna arvestatakse vara, mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Alates 01.01.2013 algavast majandusaastast arvestatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses RTJ6 kohaselt. Ettevõtte juhtkond otsustab, kas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine on mõistliku kulu ja pingutusega võimalik tellida sõltumatult hindajalt või annab ise vara väärtuse hinnangu aruandepäeval.

Uute renditegevuseks rajatavate ehitiste lõpetamata ehituse arenduskulud kajastatakse ehitusperioodil soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 500 eurost ja kasuliku tööeaga üle 1 aasta. Varad, mille soetusmaksumus on üle 500 euro, kuid kasutusiga alla 1 aasta kantakse majandusaasta kuludesse väheväärtusliku varana.

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

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustistena kajastatakse võlgnevused hankijatele, võlg perioodikuludesse kantud arvestuslike laenuintresside osas, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus.

Kohustus töövõtjatele kajastab arvestatud töötasu-, puhkusetasu- ja sotsiaalmaksete võlga, mille tähtaeg ei ole saabunud.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumistähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, samuti laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste tõttu.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu vastavalt rendilepingule majandusaastat hõlmavale perioodile, kalendrikuule, -päevadele.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui intressi laekumine on ebakindel, siis arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksu seaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Alates 01.01.2015.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele;

- ematervõtte ning ematervõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud,
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
- tegevjuhtkond.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 047	14 047		
Ostjatelt laekumata arved	14 047	14 047		
Nõuded seotud osapoolte vastu	509 882	56 853	453 029	11
Ettemaksed	1 056	1 056		
Tulevaste perioodide kulud	1 056	1 056		
Kokku nõuded ja ettemaksed	524 985	71 956	453 029	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	21 200	21 200		
Ostjatelt laekumata arved	21 200	21 200		
Nõuded seotud osapoolte vastu	94 711	94 711		11
Ettemaksed	897	897		
Tulevaste perioodide kulud	897	897		
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 808	116 808		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 730	8 866
Üksikisiku tulumaks	159	132
Sotsiaalmaks	165	139
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 054	9 137

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	200 000	819 191	213 347	1 232 538
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	200 000	819 191	213 347	1 232 538
Ostud ja parendused	0	0	1 499 841	1 499 841
Ümberliigitamised	-200 000	-819 191	-1 713 188	-2 732 379
31.12.2022				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 980 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	38 621
Ümberliigitamised	2 732 379
31.12.2022	5 751 000
31.12.2023	5 751 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	584 406	469 542
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	292 812	215 878

Kirsi 48 kinnisvaraobjekt on hinnatud õiglases väärtuses Lahe Kinnisvara eksperdi poolt 2019.a.novembris tulumeetodil turuväärtuse maksumusega 2980000 EUR. Kasutatud diskontomäär 10,5% ja kapitalisatsioonimäär 9,5%.

Juhtkonna hinnangul on vara maksumus majandusaasta lõppemisel sama.

Turba 19 kinnisvaraobjekt on hinnatud Lahe Kinnisvara eksperdi poolt 2023.a. jaanuaris pärast ehitiste valmimist tulumeetodil turuväärtuse maksumusega 2771000 EUR. Kasutatud diskontomäär 9,5% ja kapitalisatsioonimäär 7,5%.

Juhtkonna hinnangul on vara maksumus majandusaasta lõppemisel sama.

Juhatus hindas 31.12.2023 seisuga kinnisvarainvesteeringute turuväärtust diskonteeritud rahavoogude meetoil. Arvestuse aluseks on kinnisvara renditulud- tegevus- ja kapitalikulud ja turu diskontomäär.

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				
Lühiajalised laenud								
Laen isikult	70 000	70 000			5%	EUR	31.12.2024	11
Lühiajalised laenud kokku	70 000	70 000						
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB pank	534 280	44 382	489 898		6kuu EURIBOR+2,5%	EUR	15.06.2025	
Investeeringislaen SEB pank	1 328 725	83 384	1 245 341		6kuu EURIBOR+2,55%	EUR	24.11.2027	
Investeeringislaen SEB pank	374 045	42 295	331 750		6kuu EURIBOR+2,5%	EUR	05.12.2028	
Muu investeeringislaen	110 000		110 000		5%	EUR	31.12.2025	11
Pikaajalised laenud kokku	2 347 050	170 061	2 176 989					
Laenukohustised kokku	2 417 050	240 061	2 176 989					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB pank	351 427	140 036	211 391		2,95%+6 kuu EURIBOR	EUR	05.2025	
Investeeringislaen SEB pank	577 040	48 913	528 127		2,95%+6 kuu EURIBOR	EUR	06.2025	
Investeeringislaen SEB pank	1 412 188	90 739	1 321 449		2,55%+6 kuu EURIBOR	EUR	11.2027	
Pikaajaline laen isikult	70 000	0	70 000		5%	EUR	12.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	2 410 655	279 688	2 130 967					
Laenukohustised kokku	2 410 655	279 688	2 130 967					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022

Ehitised	5 751 000	5 751 000
Kokku	5 751 000	5 751 000

Turba 19 kinnitule on seatud hüpoteek AS SEB Pank kasuks 1,5 milj. EUR väärtuses.

Kirsi 48 kinnitule on seatud hüpoteek AS SEB Pank kasuks 1,9 milj.EUR väärtuses.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	21 262	21 262		
Võlad seatud osapooltele	739	739		11
Maksuvõlad	5 054	5 054		
Saadud ettemaksed	41 544	1 580	39 964	
Muud saadud ettemaksed	41 544	1 580	39 964	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 599	28 635	39 964	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	27 071	27 071		
Võlad seatud osapooltele	655	655		11
Maksuvõlad	9 137	9 137		
Saadud ettemaksed	40 684		40 684	
Muud saadud ettemaksed	40 684		40 684	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 547	36 863	40 684	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	809 315	662 924
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	809 315	662 924
Kokku müügitulu	809 315	662 924
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade renditulu	584 406	469 542
Rentnikele edasimüüdud kõrvalkulud ja teenused	190 433	176 600
Muud teenused	34 476	16 782
Kokku müügitulu	809 315	662 924

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-163 511	-156 033
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-124 812	-54 280
Kindlustuskulu	-3 424	-4 500
Maamaks	-1 065	-1 065
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 812	-215 878

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-1 718	-1 944
Juriidilised teenused	-11 940	-5 052
Lepingutasud	0	0
Raamatupidamise teenused	-6 300	-4 800
Riigilõiv	0	-65
Pangateenused	-2 847	-547
Muud	-250	-381
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-23 055	-12 789

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-6 000	-4 800
Sotsiaalmaksud	-1 980	-1 584
Kokku tööjõukulud	-7 980	-6 384
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	LLG Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Emaettevõtja	50 000	50 000	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	44 309	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 853	402	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 853	94 711	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	739	655	6
Kokku võlad ja ettemaksed	739	655	

PIKAAJALISED	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	453 029	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	453 029	0	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 000	0	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	70 000	5
Kokku laenukohustised	180 000	70 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	50 000	0	50 000	164	2
Kokku antud laenud	0	50 000	0	50 000	164	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	50 000		50 000	2 500	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		450 000	450 000	3 029	2
Kokku antud laenud	50 000	450 000	500 000	5 529	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	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	85 000	15 000	70 000	4 125	5
Kokku laenukohustised	85 000	15 000	70 000	4 125	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		110 000	110 000	1 371	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000		70 000	3 500	5
Kokku laenukohustised	70 000	110 000	180 000	4 871	

MÜÜDUD	2023	2022		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	309 835	0	332 671	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 327	0	7 084	0
Kokku müüdnud	324 162	0	339 755	0

OSTETUD	2023	2022		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	1 500			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 981	0	40 265	0
Kokku ostetud	38 481	0	40 265	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	6 000	4 800

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluv Ursus OÜ on Kirsi 48 äripinna ankurrentnik. Ursus OÜ üürib 4219,4 m2 kontori-, olme-, müügi- ja laopindu. Konsolideerimisgruppi kuuluv Asicom OÜ üürib samas hoones 127 m2 äripinda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2024

osaühing TEE KINNISVARA (registrikood: 11217004) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KÕRGEKIVI	Juhatuse liige	06.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing TEE KINNISVARA osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing TEE KINNISVARA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 arvestuseksperptide 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 asjaolu

Osaühing TEE KINNISVARA 31.12.2022 seisuga lõppenud majandusaasta aruannet ei auditeeritud, kuna ettevõtte puudus auditeerimiskohustus. 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aruanne on meie poolt üle vaadatud, väljastasime 28.04.2023 selle kohta modifitseerimata kokkuvõtte.

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 lahknab 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 auditiprotseduurid 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Liis Õil

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

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

08.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing TEE KINNISVARA (registrikood: 11217004) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 903 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 395
Kokku	3 259 780
Jaotamine	
Kokku	3 259 780

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 903 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	356 395
Kokku	3 259 780
Jaotamine	
Kokku	3 259 780

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	774840	95.74%	Jah