

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tradent Invest OÜ

registrikood: 11614863

tänava/talu nimi, Kauba tn 12

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93812

telefon: +372 5048909

e-posti aadress: meelis@tradentinvest.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tradent Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal moodustas OÜ Tradent Invest müügitulu 274 620 eurot.

Müügitulust moodustas 100% kinnisvarainvesteeringutelt saadud tulu.

Ettevõtte 2023. aasta puhaskasumiks kujunes 136 610 eurot.

Investeeringud

2023. a. investeeris ettevõtte kinnisvarainvesteeringutesse 691 tuhat eurot.

Personal

Ettevõtte ei ole 2023. aastal palgalist tööjõudu kasutanud. Juhatuse liikmetele oma kohustuste täitmise eest eraldi tasu makstud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

Käibe kasv (müügitulu 2023 - müügitulu 2022) / (müügitulu 2022) x 100 - 5,13%

Kasumi langus (puhaskasum 2023 - puhaskasum 2022) / puhaskasum 2022 x 100 - 13,77%

Puhasrentaabilus (puhaskasum / müügitulu) x 100 - 49,75%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on plaanis kinnisvara arendamise ja haldamise jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 336	480 728	
Nõuded ja ettemaksed	21 266	5 091	2
Kokku käibevarad	85 602	485 819	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 051 155	3 417 648	4
Materiaalsed põhivarad	10 738	2 234	5
Kokku põhivarad	4 061 893	3 419 882	
Kokku varad	4 147 495	3 905 701	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	444 902	339 718	6
Kokku lühiajalised kohustised	444 902	339 718	
Kokku kohustised	444 902	339 718	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	2 044 661	2 044 661	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 518 466	1 360 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 610	158 419	
Kokku omakapital	3 702 593	3 565 983	
Kokku kohustised ja omakapital	4 147 495	3 905 701	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	274 620	261 218	9
Muud äritulud	5 108	1 584	
Mitmesugused tegevuskulud	-85 177	-47 274	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 274	-59 156	
Muud ärikulud	-241	-2	
Ärikasum (kahjum)	134 036	156 370	
Intressitulud	2 574	49	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 610	158 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 610	158 419	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tradent Invest 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tradent Invest 2023. aasta aruanne on koostatud lühendatud Raamatupidamise aastaaruandena vastavalt Raamatupidamise seaduse §15 (2¹ 1-le).

OÜ Tradent Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

OÜ Tradent Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontode jääke ning lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone, rajatised), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Juhatus hinnangul on kinnisvarainvesteeringute hindamisega õiglasesse väärtusesse kaasnev rahaline ja ajaline kulu ebaproportsionaalselt suur selle tulemusena saadavasse kasusse, mistõttu peetakse ebamõistlikuks eksperthinnangute tellimist igal bilansipäeval aastaaruande koostamiseks.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 1,2-3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm

Autod ja muud transpordivahendid 15 – 40%

Ehitised 5%

Muu inventar 40%

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on avaldatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele 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
Nõuded ostjate vastu	6 870	6 870
Ostjatelt laekumata arved	6 870	6 870
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 396	14 396
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 266	21 266
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 091	5 091
Ostjatelt laekumata arved	5 091	5 091
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 091	5 091

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	14 396	7 064
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 396	7 064

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 831 775	1 739 706	50 873	3 622 354
Akumuleeritud kulum		-334 467		-334 467
Jääkmaksumus	1 831 775	1 405 239	50 873	3 287 887
Ostud ja parendused	175 000		12 560	187 560
Amortisatsioonikulu		-57 799		-57 799
31.12.2022				
Soetusmaksumus	2 006 775	1 739 706	63 433	3 809 914
Akumuleeritud kulum		-392 266		-392 266
Jääkmaksumus	2 006 775	1 347 440	63 433	3 417 648
Ostud ja parendused	3 500		687 806	691 306
Amortisatsioonikulu		-57 799		-57 799
31.12.2023				
Soetusmaksumus	2 010 275	1 739 706	751 239	4 501 220
Akumuleeritud kulum		-450 065		-450 065
Jääkmaksumus	2 010 275	1 289 641	751 239	4 051 155

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	242 098	234 170
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 301	37 154

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	24 758	0		0	24 758
Akumuleeritud kulum	-21 167				-21 167
Jääkmaksumus	3 591	0		0	3 591
Amortisatsioonikulu	-1 357			0	-1 357
31.12.2022					
Soetusmaksumus	24 758	0		0	24 758
Akumuleeritud kulum	-22 524	0		0	-22 524
Jääkmaksumus	2 234	0		0	2 234
Ostud ja parendused	11 220	0	0	0	11 220
Amortisatsioonikulu	-2 474				-2 474
Muud muutused	-242				-242
31.12.2023					
Soetusmaksumus	28 082	0	0	0	28 082
Akumuleeritud kulum	-17 344				-17 344
Jääkmaksumus	10 738	0	0	0	10 738

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	117 463	117 463
Saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	323 939	323 939
Kokku võlad ja ettemaksed	444 902	444 902
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 535	4 535
Maksuvõlad	7 064	7 064
Saadud ettemaksed	4 180	4 180
Tulevaste perioodide tulud	680	680
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	323 939	323 939
Kokku võlad ja ettemaksed	339 718	339 718

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 324 061	1 214 773
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	331 015	303 693
Kokku tingimuslikud kohustised	1 655 076	1 518 466

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	274 620	261 218
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	274 620	261 218
Kokku müügitulu	274 620	261 218
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	242 098	234 170
Tulu teenuse ostutamisest	32 522	27 048
Kokku müügitulu	274 620	261 218

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	19 786	17 954
Elektrienergia	14 418	13 477
Soojusenergia	5 368	4 477
Mitmesugused bürookulud	166	46
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 414	6 361
Jooksev remont	28 334	8 469
Kindlustus	3 066	3 256
Muud	27 411	11 188
Kokku mitmesugused tegevuskulud	85 177	47 274

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu kasutanud ei ole.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 985	2 694
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	623	288
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 608	2 982
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	680
Kokku võlad ja ettemaksed	0	680

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	50 000	50 000	0
Kokku antud laenud	50 000	50 000	0

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	204 897		194 071
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 383		2 108
Kokku müüdud	207 280		196 179

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		225	
Kokku ostetud		225	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2024

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS LONN	Juhatuse liige	21.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tradent Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tradent Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas 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 Tradent Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

AVAC Audit OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 286

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

22.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	22.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 518 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 610
Kokku	1 655 076

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274620	100.00%	Jah