

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ESIA Kapital OÜ

registrikood: 12385761

postiaadress: Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla,
Liiva tee 6

postisihthnumber: 74226

telefon: +372 5136398

e-posti aadress: esiakapital@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Esia Kapital OÜ asutati 2012. aastal.

Ettevõtte tegeleb IT-teenuste osutamisega, tööjõu rendileandmisega, kinnisvara üürileandmisega ja käitusega, autode väljarentimisega. Lisaks alustati 2023.aastal remondi-ja ehitustööde teenuste pakkumist.

2023.aasta tegevuse ülevaade

2023.majandusaasta lõpu seisuga oli omandis 11 kinnistut, millest 4 on välja üüritud ning ülejäänud 7 on plaanis resliseerida tulevastel perioodidel.

2023. aasta oktoobris ostime krundi Lätis, millel kavatseme teha detailplaneeringu, seejärel jaotame maatüki väiksemateks kruntideks ning müüme edasi.

Äritegevuse diferentseerimiseks ostime 2023 aastal kinnisvaraobjekti Prantsusmaal, investeerimisväärtuse kasvamise eesmärgil pikemas perioodis.

Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 658 240. eurot (2022:417 957).

2023. aastal kasum oluliselt kasvas ja moodustas 956 019 eurot (2022:306 219).

Oluliselt suurenenud kasum tuleneb varasemalt arendatud objektide realiseerimisest 2023. aastal ning omaniku laenude diskonteerimisel saadud ükeordsest finantstulust.

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurot)	658 240	417 957
ÄrikasumI määr,%	75,35%	48,13%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	10,09	9,34
ROA	18,91%	6,58%
ROE	31,66%	14,84%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumimäär (%) = ärikasumi/müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Hooajalisus ja keskkonna- ja sotsiaalne mõju

Ettevõtte äritegevuses ei esine märgatavat hooajalisust või majandustegevuse tsüklilisust.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulist keskkonna- ja sotsiaalset mõju.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Kõik tehingud toimuvad EUR-des, mistõttu valuutakursi muutumise risk puudub. Pikaajaliste laenude intressimäärad on peamiselt fikseeritud või nad on intressivaba, mis ei avalda olulist mõju ettevõtte intressikulude kõikumisele. Kuigi intressivaba laenude diskonteerimise sisemise intressimäära (diskontomäära) muutused osutavad ikkagi mõju finantsnäitajatele.

Personal

Esia Kapital OÜ-l 2023. aastal oli 12 töötajat, tööjõukulud moodustasid koos sotsiaalmaksudega 350 299 eurot. Juhatuse liikmed tasu ei saanud

Makromajandusliku keskkonda mõju tegevusele

2023. aastat iseloomustab keskpankade intressimäärade agressiivne tõstmine. Euroopa keskpanga rekordkõrged baasintressimäärad ei avaldanud olulist mõju ettevõtte tulemustele, sest olulisemad ettevõtte laenukohustiste intressimäärad on fikseeritud, väljaarvatud sisemise intressimäära (diskontomäära) suurusele mõju, mis aruandeaastal tõstisime 10%-ni.

Dividendipoliitika

Ettevõtte ei ole ametlikku dividendipoliitikat. Väljakujunenud praktika järgi toimub dividendide jaotamine siis kui ettevõtte on saavutanud tugeva finantspositsiooni, arvestades samaaegselt omanike kasvuambitsioone ja osanikele väljamakse tegemise soovi. Ettevõtte võib kasvu- või investeerimisplaanide korral dividendide maksmisest loobuda.

Aruandeaastal ja eelmisel aastal dividende ei maksnud. Järgmisel aastal kasum jaotada dividendiks plaanis ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel aastal Esia Kapital OÜ eesmärgiks on müügiks ettenähtud kinnisvaraobjektide realiseerimine, Lätis asuva projekti arendusega jätkamine ning kinnisvara arendamise.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 737	9 662	2
Nõuded ja ettemaksed	151 639	279 900	3
Varud	1 112 493	1 063 325	4
Kokku käibevarad	1 284 869	1 352 887	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 744 095	2 637 300	6
Materiaalsed põhivarad	1 025 756	661 727	7
Kokku põhivarad	3 769 851	3 299 027	
Kokku varad	5 054 720	4 651 914	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 339	0	8
Võlad ja ettemaksed	117 956	144 905	9
Kokku lühiajalised kohustised	127 295	144 905	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 908 188	2 443 791	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 908 188	2 443 791	
Kokku kohustised	2 035 483	2 588 696	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	11
Ülekurss	243 100	243 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 815 118	1 508 899	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	956 019	306 219	
Kokku omakapital	3 019 237	2 063 218	
Kokku kohustised ja omakapital	5 054 720	4 651 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	658 240	417 957	12
Muud äritulud	565 700	207 333	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 547	0	14
Mitmesugused tegevuskulud	-168 769	-121 758	15
Tööjõukulud	-350 299	-240 895	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 717	-51 789	7
Muud ärikulud	-2 603	-9 668	
Ärikasum (kahjum)	496 005	201 180	
Intressikulud	0	-4 043	17
Muud finantstulud ja -kulud	460 014	109 082	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	956 019	306 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	956 019	306 219	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esia Kapital OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljastatud juhendid. Esia Kapital OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruande vormiga.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine bilansis toimub õiglase väärtuse meetodiga. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 EUR 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada;

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu varude müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 01.01.2019 maksustatakse 1/3 eelmise aasta dividendist suuruses eraisikust - omanikule väljamakstav dividend maksumääraga 14/86. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontol	20 737	9 662
Kokku raha	20 737	9 662

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 163	15 163	
Ostjatelt laekumata arved	15 163	15 163	
Nõuded seotud osapoolte vastu	70 104	70 104	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 817	6 817	5
Ettemaksed	59 555	59 555	
Tulevaste perioodide kulud	11 343	11 343	
Muud makstud ettemaksed	48 212	48 212	
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 639	151 639	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	149 981	149 981	
Ostjatelt laekumata arved	152 121	152 121	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 140	-2 140	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	979	979	5
Muud nõuded	217	217	
Viitlaekumised	217	217	
Ettemaksed	128 723	128 723	
Tulevaste perioodide kulud	128 723	128 723	
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 900	279 900	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	819	0
kaup müügiks	819	0
Lõpetamata toodang	1 111 674	1 063 325
Kokku varud	1 112 493	1 063 325

Lõpetamata toodang on edasimüügiks soetatud kinnisvaraobjektid ja müügiks ettenähtud lõpuleviidud kinnisvara

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		26 357		47 922
Üksikisiku tulumaks		3 752		2 349
Erisoodustuse tulumaks		474		54
Sotsiaalmaks		7 987		5 586
Kohustuslik kogumispension		244		146
Töötuskindlustusmaksed		524		400
Maamaks				2 891
Ettemaksukonto jääk	6 817		979	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 817	39 338	979	59 348

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 440 700
Ostud ja parendused	245 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	160 000
Müügid	-209 000
31.12.2022	2 637 300
Ostud ja parendused	359 095
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	210 300
Müügid	-462 600
31.12.2023	2 744 095

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 818	135 134
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 546	21 965
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	818 000	245 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu, kompetente, atesteeritud professionaalse kinnisvarahindaja teenust.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod elukondliku vara hindamisel). Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksuma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
31.12.2021						
Soetusmaksumus	80 000	250 000	32 983	11 964	90 000	464 947
Akumuleeritud kulum		-9 375	-4 397	-399		-14 171
Jääkmaksumus	80 000	240 625	28 586	11 565	90 000	450 776
Ostud ja parendused			424 740			424 740
Muud ostud ja parendused			424 740			424 740
Amortisatsioonikulu		-12 500	-38 691	-598		-51 789
Müügid (jääkmaksumuses)			-72 000			-72 000
Muud muutused					-90 000	-90 000
31.12.2022						
Soetusmaksumus	80 000	250 000	367 723	11 964	0	709 687
Akumuleeritud kulum	0	-21 875	-25 088	-997	0	-47 960
Jääkmaksumus	80 000	228 125	342 635	10 967	0	661 727
Ostud ja parendused			403 746			403 746
Amortisatsioonikulu	0	-5 040	-31 384	-3 293		-39 717
31.12.2023						
Soetusmaksumus	80 000	250 000	771 469	11 964	0	1 113 433
Akumuleeritud kulum	0	-26 915	-56 472	-4 290	0	-87 677
Jääkmaksumus	80 000	223 085	714 997	7 674	0	1 025 756

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed		83 333
Transpordivahendid		83 333
Kokku		83 333

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	1 509 809		1 509 809		0%	EUR	2028
Omanikulaenu diskonteerimine	-572 337		-572 337		Discount rate 10%		
Omanikulaen	686 059		686 059		0%	EUR	2028
Omanikulaenu diskonteerimine	-260 070		-260 070		Discount rate 10%		
Omanikulaen	170 000		170 000		0%	EUR	2028
Omanikulaenu diskonteerimine	-64 443		-64 443		Discount rate 10%		
Omanikulaen	590 650		590 650		0%	EUR	2028
Omanikulaenu diskonteerimine	-223 903		-223 903				
Pikaajalised laenud kokku	1 835 765		1 835 765				
Muud laenukohustised							
SIA CITADELE LEASING EESTI FILIAAL	81 762	9 339	72 423		2,29%+3-kuu eurobor		
Muud laenukohustised kokku	81 762	9 339	72 423				
Laenukohustised kokku	1 917 527	9 339	1 908 188				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	1 509 809		1 509 809		0%	EUR	2025
Omanikulaenu diskonteerimine	-242 144		-242 144		Discount rate 6%		
Omanikulaen	686 059		686 059		0%	EUR	2027
Omanikulaenu diskonteerimine	-173 396		-173 396		Discount rate 6%		
Omanikulaen	170 000		170 000		0%	EUR	2025
Omanikulaenu diskonteerimine	-27 265		-27 265		Discount rate 6%		
Omanikulaen	738 662		738 662		0%	EUR	2028
Omanikulaenu diskonteerimine	-217 934		-217 934		Discount rate 6%		
Pikaajalised laenud kokku	2 443 791		2 443 791				
Laenukohustised kokku	2 443 791		2 443 791				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 170	4 170	
Võlad töövõtjatele	17 488	17 488	
Maksuvõlad	39 338	39 338	5
Muud võlad	56 960	56 960	
Muud viitvõlad	56 960	56 960	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 956	117 956	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 272	7 272	
Võlad töövõtjatele	13 938	13 938	
Maksuvõlad	59 348	59 348	5
Muud võlad	48 524	48 524	
Muud viitvõlad	48 524	48 524	
Saadud ettemaksed	15 823	15 823	
Tulevaste perioodide tulud	15 823	15 823	
Kokku võlad ja ettemaksed	144 905	144 905	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 216 910	1 452 094
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	554 227	363 024
Kokku tingimuslikud kohustised	2 771 137	1 815 118
Tingimuslikud varad		
Kokku tingimuslikud varad	0	1 815 118

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	658 240	417 957
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	658 240	417 957
Kokku müügitulu	658 240	417 957
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üür	90 817	135 134
IT teenused	138 156	161 388
Auto rent	45 450	50 206
Töötajate rent	37 889	41 098
Muud	11 500	7 790
Kauba müük	168 411	0
Ehitustööd	150 007	0
Reklaami teenused	15 674	21 428
Elekter	336	913
Kokku müügitulu	658 240	417 957

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	355 400	36 000	6
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	11 333	7
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	210 300	160 000	6
Kokku muud äritulud	565 700	207 333	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	158 936	0
Muud	7 611	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	166 547	0

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	13 017	9 719
Elektrienergia	6 020	7 289
Soojusenergia	4 494	1 618
Kütus	2 503	812
Veevarustusteenused	2 871	1 419
Mitmesugused bürookulud	142	1 013
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 665	487
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 540	2 140
Transpordikulud ostul	12 712	11 046
Kommunaalkulud (haldus)	13 282	14 988
Ümberarvestatud käibemaks	22 188	10 797
Lepingutasud	1 644	0
Auto kulud (kasutusrent)	31 615	22 134
Autokindlustus	17 040	6 517
Muud	53 133	41 498
Kokku mitmesugused tegevuskulud	168 769	121 758

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	261 813	179 606
Sotsiaalmaksud	86 399	59 942
Töötukindlustuse kulud	2 087	1 347
Kokku tööjõukulud	350 299	240 895
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	12	13

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	0	4 043
Kokku intressikulud	0	4 043

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Omaniku laenude diskonteerimisest tulud ja kulud	460 014	109 082
Kokku muud finantstulud ja -kulud	460 014	109 082

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 504	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600	600
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 104	600
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000	1 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 956 519	3 104 530
Kokku laenukohustised	2 956 519	3 104 530

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 365 868	776 530	37 868	3 104 530	0
Kokku laenukohustised	2 365 868	776 530	37 868	3 104 530	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 104 530	221 077	369 088	2 956 519	0
Kokku laenukohustised	3 104 530	221 077	369 088	2 956 519	0

MÜÜDUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	168 411	161 507	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		6 000	6 000
Kokku müüdud	168 411	167 507	6 000

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		6 000	6 000
Kokku ostetud		6 000	6 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2024

ESIA Kapital OÜ (registrikood: 12385761) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL ASTAFJEV	Juhatuse liige	17.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ESIA Kapital OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ESIA Kapital 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 5 kuni 17.

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. 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 olulistest osades õiglaselt ESIA Kapital OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Lesta tn 11-10, Tallinn, Harju maakond, 13522

17.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ESIA Kapital OÜ (registrikood: 12385761) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	17.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 815 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	956 019
Kokku	2 771 137
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 771 137
Kokku	2 771 137

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 815 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	956 019
Kokku	2 771 137
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 771 137
Kokku	2 771 137

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sanitaarseadmete jm ehitusmaterjalide hulgimüük	46732	168411	25.59%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	150007	22.79%	Ei
Muud infotehnoloogia- ja arvutialased tegevused	62091	138156	20.99%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	90817	13.80%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	45450	6.90%	Ei
Ajutise tööjõu rent	78201	37889	5.76%	Ei