

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing ESV Service

registrikood: 12747508

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Miiduranna küla,
Andrese tee 2

postisihthnumber: 74015

e-posti aadress: elosvili@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing ESV Service põhitegevuseks on kinnisvarahaldus ja sellega seonduvad tegevused.

Majandustegevuses aruandeaastal olulisi muutusi ei toimunud võrreldes eelmise tegevusaastaga.

Käesolevas aruandes sisaldub ülevaade 2023. majandusaasta olulistest tegevustest ja asjaoludest, millistel on määrav tähtsus ESV Service OÜ finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel.

Aruandeaasta majandustulemiks kasum summas 92 348 eurot (2022.aasta kahjum oli 13 750 eurot).

Vaadeldaval aastal soetas Osaühing ESV Service 100%-lise osaluse ettevõttes OÜ Karlenhof.

Aruande perioodil juhatuse liikmete hulgas muutust ei olnud. Jätakuvalt on OÜ ESV Service juhatus on üheliikmeline.

Peamised finantssuhtarvud	Arvutusmetoodika	2023	2022
Omakapitali rentaablus ROE	Puhaskasum / omakapital * 100	4,6%	-0,6%
Varade puhasrentaablus ROA	puhaskasum/ varad kokku * 100	4,5%	-0,6%
Omakapitali määr	Omakapital / vara * 100	97%	93%

Järgmisel majandusaastal plaanitakse ühendamine Osaühing ESV Service osaühinguga Asparagos.

Bilansikuupäevast kuni käesoleva aruande allakirjutamiseni ei ole toimunud sündmusi, mis ei ole kirjeldatud vastavates lisades ja mille tõttu tuleks korrigeerida aastaaruannet või mis tuleks avalikustada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	364 118	193 205	2
Finantsinvesteeringud	4 706	3 629	
Nõuded ja ettemaksed	77 159	111 411	3
Kokku käibevarad	445 983	308 245	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	38 844	2 604	4
Nõuded ja ettemaksed	701 091	1 182 303	3
Kinnisvarainvesteeringud	745 845	752 345	5
Materiaalsed põhivarad	125 272	0	
Kokku põhivarad	1 611 052	1 937 252	
Kokku varad	2 057 035	2 245 497	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 146	47 250	6
Võlad ja ettemaksed	7 344	6 496	7
Kokku lühiajalised kohustised	59 490	53 746	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	101 555	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	101 555	
Kokku kohustised	59 490	155 301	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 899 885	2 098 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 348	-13 750	
Kokku omakapital	1 997 545	2 090 196	
Kokku kohustised ja omakapital	2 057 035	2 245 497	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	38 720	41 189	9
Brutokasum (-kahjum)	38 720	41 189	
Üldhalduskulud	-78 313	-52 585	
Ärikasum (kahjum)	-39 593	-11 396	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-20 000	
Intressitulud	542	43 084	
Intressikulud	-2 191	-4 898	
Muud finantstulud ja -kulud	178 865	-11 228	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	137 623	-4 438	
Tulumaks	-45 275	-9 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 348	-13 750	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing ESV Service (edaspidi ka "Ettevõte") 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Vabariigi Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täis eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Infot raamatupidamise aastaaruandes on avalikustatud ja aruandlus esitatud väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest lähtuvalt. Väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne annab asjakohast ja tõepäraselt esitatud infot raamatupidamiskohustustlase finantsseisundi ja tulemuse kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Kasumiaruande koostamisel on kasutusel skeem 2.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite tähtajaga kuni 3 kuud.

Finantsinvesteeringud

Lühi ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul, kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärselt hindamiseks - selliseid aktsiaid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõte on ettevõte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Bilansipäeval kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering (KVI) võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid

tehingutasusid (IAS 40p17).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse RTJ 6 paragrahvis 29 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodist (IAS 40p24).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 500 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.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalne põhivara hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise ajal tegevuskuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustused, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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 maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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 ettevõtete 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

-Tütarettevõtted;

-Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

-Äriühingu juhtorganid ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;

-Sidusettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	39 028	19 028
Pank	325 090	174 177
Kokku raha	364 118	193 205

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 495	1 495	
Ostjatelt laekumata arved	1 495	1 495	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 381	1 381	
Laenunõuded	730 548	29 457	701 091
Muud nõuded	41 750	41 750	
Intressinõuded	41 750	41 750	
Ettemaksed	3 076	3 076	
Tulevaste perioodide kulud	2 403	2 403	
Muud makstud ettemaksed	673	673	
Kokku nõuded ja ettemaksed	778 250	77 159	701 091
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 355	1 355	
Ostjatelt laekumata arved	1 355	1 355	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 293	1 293	
Laenunõuded	1 247 653	65 350	1 182 303
Muud nõuded	41 750	41 750	
Intressinõuded	41 750	41 750	
Ettemaksed	1 663	1 663	
Tulevaste perioodide kulud	1 402	1 402	
Muud makstud ettemaksed	261	261	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 293 714	111 411	1 182 303

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	38 844	2 604
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	38 844	2 604

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	436 338	325 000	761 338
Akumuleeritud kulum	0	-2 493	-2 493
Jääkmaksumus	436 338	322 507	758 845
Amortisatsioonikulu		-6 500	-6 500
31.12.2022			
Soetusmaksumus	436 338	325 000	761 338
Akumuleeritud kulum	0	-8 993	-8 993
Jääkmaksumus	436 338	316 007	752 345
Amortisatsioonikulu		-6 500	-6 500
31.12.2023			
Soetusmaksumus	436 338	325 000	761 338
Akumuleeritud kulum	0	-15 493	-15 493
Jääkmaksumus	436 338	309 507	745 845

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 600	27 600

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
juridiline isik	29 706	29 706			0%	EUR	2024
juridiline isik	17 544	17 544			0%	EUR	2024
füüsiline isik	4 896	4 896					
Lühiajalised laenud kokku	52 146	52 146					
Laenukohustised kokku	52 146	52 146					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juridiline isik	29 706	29 706			0%	EUR	2023
Juridilise isik	17 544	17 544			0%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	47 250	47 250					
Pikaajalised laenud							
pangalaen	42 555	0	0	42 555	4%+Euribor	EUR	11.08.2031
Juridiline isik	59 000	0	59 000	0	3,5%	EUR	20.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	101 555		59 000	42 555			
Laenukohustised kokku	148 805	47 250	59 000	42 555			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 532	1 532
Maksuvõlad	1 812	1 812
Saadud ettemaksed	4 000	4 000
Muud saadud ettemaksed	4 000	4 000
Kokku võlad ja ettemaksed	7 344	7 344
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 473	1 473
Maksuvõlad	1 023	1 023
Saadud ettemaksed	4 000	4 000
Muud saadud ettemaksed	4 000	4 000
Kokku võlad ja ettemaksed	6 496	6 496

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 593 786	1 667 907
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	398 447	416 977
Kokku tingimuslikud kohustised	1 992 233	2 084 884

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 720	41 189
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 720	41 189
Kokku müügitulu	38 720	41 189
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	38 720	41 189
Kokku müügitulu	38 720	41 189

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	12 000	7 000
Sotsiaalmaksud	3 960	2 310
Töötukindlustus	48	8
Kokku tööjõukulud	16 008	9 318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 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 ettevõtjad	18 457	14 350

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 000	32 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 457	46 350
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 706	29 706
Kokku laenukohustised	29 706	29 706

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	30 200	30 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 000	16 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 200	46 200

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Sidusettevõtjad	30 200	0	0	30 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 350	10 000	0	30 350
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 000	0	0	32 000
Kokku antud laenud	82 550	10 000	0	92 550

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 706	0	0	29 706
Kokku laenukohustised	29 706	0	0	29 706

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 000	7 000

Juhatajale muid soodustusi ei arvestatud ega makstud.

Makstud dividendid osanikule 185 000 eurot (2022.a. 40 000 eurot)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2024

Osaühing ESV Service (registrikood: 12747508) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN ELOŠVILI	Juhatuse liige	06.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 899 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 348
Kokku	1 992 233
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 792 233
Kokku	1 992 233

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	38720	100.00%	Jah