

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EST Kinnisvara OÜ

registrikood: 10882685

tänavanimi, maja number: Kitsas 8

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 529 1451

e-posti aadress: info@estkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.estkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

EST Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus, haldamine ja rentimine, kinnisvaraarendus, põllumajandusmaade haldus ja põllumajandussaaduste tootmine.

EST Kinnisvara OÜ jagunes 14.11.2018 eraldumise teel ja andis osa oma varast üle jagunemise käigus asutatud äriühingule OÜ Meiekapital (registrikood 14606798).

EST Kinnisvara OÜ põllumajandusmaade halduse põhisuunad on heintaimsete kultuuride viljelemine püsirohumaadel, Euroopa Liidu põllumajandustoetuste taotlemise administreerimine ning põllumajandustootjatega rendisuhete loomine põllumaadel, samuti kasutusest väljas olevate põllumajandusmaade kasutuskõlblikuks muutmine ja maa viljakuse tõstmine.

Äriühingu majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äri- ja elamispindade ning põllumajandusmaade sektoris. Viimastel aastatel on äri- ja elamispindade turg muutunud järjest üürnikekeskemaks ning pindade vahendajad peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes. Põllumajandusmaade turg on alates Euroopa Liiduga liitumisest järjepidevalt aktiveerunud.

EST Kinnisvara OÜ halduses on 4 ärihoonet ja 1 elamispind Tartus ning ligikaudu 2000 hektarit põllumajandusmaad.

Majandusaasta käive oli 186 220 eurot, kasum 5 117 eurot.

2023. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara rendi- ja vahendustegevusest ning haldusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 663	28 136	
Nõuded ja ettemaksed	24 245	28 070	2
Kokku käibevarad	72 908	56 206	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	62 764	62 764	4
Kinnisvarainvesteeringud	102 539	102 539	5
Materiaalsed põhivarad	24 426	38 250	6
Kokku põhivarad	189 729	203 553	
Kokku varad	262 637	259 759	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 760	6 644	7
Võlad ja ettemaksed	33 910	29 505	8
Kokku lühiajalised kohustised	40 670	36 149	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 851	35 611	7
Kokku pikaajalised kohustised	28 851	35 611	
Kokku kohustised	69 521	71 760	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 604	2 604	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 135	175 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 117	9 409	
Kokku omakapital	193 116	187 999	
Kokku kohustised ja omakapital	262 637	259 759	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	186 220	178 778	9
Muud äritulud	2 455	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 526	-4 338	10
Mitmesugused tegevuskulud	-55 945	-54 001	11
Tööjõukulud	-92 367	-94 697	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 824	-15 408	6
Muud ärikulud	-6	0	
Ärikasum (kahjum)	6 007	10 334	
Intressitulud	34	11	
Intressikulud	-924	-936	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 117	9 409	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 117	9 409	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes miinimumnõudest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest. Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla esitatud lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi lühemal kujul. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva rahasumma vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides, mis investeerivad raha ja raha ekvivalendi mõistele individuaalselt vastavatesse instrumentidesse).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasel väärtusel kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ning muid kulusid, mida on vaja vara viimiseks tööseisukorda. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 eurot.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritult

soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	19 962	19 962	
Ostjatelt laekumata arved	19 962	19 962	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	3
Ettemaksed	4 280	4 280	
Tulevaste perioodide kulud	1 000	1 000	
Muud makstud ettemaksed	3 280	3 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 245	24 245	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 790	24 790	
Ostjatelt laekumata arved	24 790	24 790	
Ettemaksed	3 280	3 280	
Muud makstud ettemaksed	3 280	3 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 070	28 070	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 866	3 144
Üksikisiku tulumaks	0	960	828
Sotsiaalmaks	0	1 751	1 836
Kohustuslik kogumispension	0	106	111
Töötuskindlustusmaksed	0	127	134
Ettemaksukonto jääk	3		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	5 810	6 053

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11075662	Kuusemetsa OÜ	Eesti	Metsamajandus ja kinnisvaratehingud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Kuusemetsa OÜ	62 764	62 764
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	62 764	62 764

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	102 539
31.12.2021	102 539
31.12.2022	102 539

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 138	1 761

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2020				
Soetusmaksumus	58 292	7 272	65 564	65 564
Akumuleeritud kulum	-29 819	-5 421	-35 240	-35 240
Jääkmaksumus	28 473	1 851	30 324	30 324
Ostud ja parendused	23 334	0	23 334	23 334
Muud ostud ja parendused	23 334	0	23 334	23 334
Amortisatsioonikulu	-14 742	-666	-15 408	-15 408
31.12.2021				
Soetusmaksumus	81 626	7 272	88 898	88 898
Akumuleeritud kulum	-44 561	-6 087	-50 648	-50 648
Jääkmaksumus	37 065	1 185	38 250	38 250
Amortisatsioonikulu	-13 158	-666	-13 824	-13 824
31.12.2022				
Soetusmaksumus	81 626	7 272	88 898	88 898
Akumuleeritud kulum	-57 719	-6 753	-64 472	-64 472
Jääkmaksumus	23 907	519	24 426	24 426

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	19 927	3 965	15 962	Euribor+1,99%	EUR	15.03.2024
Swedbank Liising	15 684	2 795	12 889	Euribor+2,19%	EUR	15.01.2026
Kapitalirendikohustised kokku	35 611	6 760	28 851			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	23 727	3 900	19 827	Euribor+1,99%	EUR	15.03.2024
Swedbank Liising	18 528	2 744	15 784	Euribor+2,19%	EUR	15.01.2026
Kapitalirendikohustised kokku	42 255	6 644	35 611			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed		37 065
Kokku		37 065

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 473	5 473	
Võlad töövõtjatele	15 824	15 824	
Maksuvõlad	5 810	5 810	3
Saadud ettemaksed	6 803	6 803	
Muud saadud ettemaksed	6 803	6 803	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 910	33 910	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 958	6 958	
Võlad töövõtjatele	16 494	16 494	
Maksuvõlad	6 053	6 053	3
Kokku võlad ja ettemaksed	29 505	29 505	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	186 220	178 778
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	186 220	178 778
Kokku müügitulu	186 220	178 778
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	50 384	64 493
Kinnisvara haldamine	38 951	36 226
Põllumajandusmaade haldamine	53 995	34 114
Konsultatsiooniteenused	19 850	23 800
Maaparandus- ja põllumaade korrastamise projektide juhtimine	14 101	11 565
Põllumaade rent	3 138	1 761
Kartuli müük	30	20
Muud	5 771	6 799
Kokku müügitulu	186 220	178 778

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Põllumaade haldamine	10 451	0
Põllumaade taastamine ja korrastus	1 125	0
Agenditasu	8 950	4 338
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 526	4 338

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Reklaamikulud	5 713	3 223
Autode kulud ja kindlustus	12 371	8 322
Õigusabi ja raamatupidamiskulud	11 198	13 218
Konsultatsiooniteenus	12 000	12 000
Kontori rent ja kulud	7 963	7 855
Muud	6 700	9 383
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 945	54 001

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	69 191	71 053
Sotsiaalmaksud	23 175	23 644
Kokku tööjõukulud	92 366	94 697
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	6 022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800	1 680
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 800	7 702
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 150	6 296
Kokku võlad ja ettemaksed	4 150	6 296

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad		5 537
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 900	24 941
Kokku müüdnud	16 900	30 478

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 975	26 038
Kokku ostetud	36 975	26 038

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	71 949	68 122

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2023

EST Kinnisvara OÜ (registrikood: 10882685) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA KAMS	Juhatuse liige	23.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 117
Kokku	190 252
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	190 252
Kokku	190 252

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96084	51.60%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	50384	27.06%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	39722	21.33%	Ei
Köögililja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatus, k.a seenekasvatus	01131	30	0.02%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eva Kams	47203282787	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2344 EUR (Lihtomand)
Aksel Kams	39709282758	Tallinn, Harju maakond, Eesti	130 EUR (Lihtomand)
Annela Kams	49508162761	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	130 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5291451
E-posti aadress	info@estkinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.estkinnisvara.ee