

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EST Kinnisvara OÜ

registrikood: 10882685

tänava/talu nimi, Kitsas tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 5291451

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	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Kapitalirent	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

EST Kinnisvara OÜ jagunes 14.11.2018 eraldumise teel ja andis osa oma varast üle jagunemise käigus asutatud äriühingule OÜ Meiekapital (registrikood 14606798, asukoht Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Heki tn 21).

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 üürikekeskemaks ning pindade vahendajad peavad muutuma paindlikumaks üürike soovide suhtes. Põllumajandusmaade turg on alates Euroopa Liiduga liitumisest järjepidevalt aktiveerunud.

EST Kinnisvara OÜ halduses on 2 ärihoonet ja 1 elamispind Tartus, 1 äripind Tallinnas ning ligikaudu 2000 hektarit põllumajandusmaad. Majandusaasta käive oli 281 067 eurot, kasum 16 965 eurot.

2019. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara rendi- ja vahendustegevusest ning haldusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 428	255 205	
Nõuded ja ettemaksed	58 766	52 836	2
Kokku käibevarad	103 194	308 041	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	161 119	4
Materiaalsed põhivarad	33 947	23 123	5
Kokku põhivarad	33 947	184 242	
Kokku varad	137 141	492 283	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 630	2 528	
Võlad ja ettemaksed	49 530	161 374	7
Kokku lühiajalised kohustised	55 160	163 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 578	13 573	
Kokku pikaajalised kohustised	28 578	13 573	
Kokku kohustised	83 738	177 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 604	2 604	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 574	241 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 965	70 632	
Kokku omakapital	53 403	314 808	
Kokku kohustised ja omakapital	137 141	492 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	281 067	317 497	8
Muud äritulud	7 212	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 505	-118 678	9
Mitmesugused tegevuskulud	-53 599	-49 806	10
Tööjõukulud	-103 580	-67 001	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 200	-11 242	
Muud ärikulud	-8	0	
Ärikasum (kahjum)	17 387	70 770	
Intressikulud	-438	-158	
Muud finantstulud ja -kulud	16	20	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 965	70 632	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 965	70 632	

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. Aruanne on koostatud väiksele ettevõttele kehtestatud reeglite järgi. 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 õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. 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 finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustada Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt (maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt), erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Maksusüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega- kohutusi.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale 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 tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukorrale otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	58 435	58 435	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	58 435	58 435	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51	51	0	0	3
Ettemaksed	280	280	0	0	
Muud makstud ettemaksed	280	280	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 766	58 766	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	52 705	52 705	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	52 705	52 705	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	131	131	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 836	52 836	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2	0	47
Käibemaks	0	1 748	0	973
Üksikisiku tulumaks	0	1 072	0	1 934
Sotsiaalmaks	0	1 877	0	3 462
Kohustuslik kogumispension	0	50	0	121
Töötuskindlustusmaksed	0	136	0	246
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8	0	6
Ettemaksukonto jääk	51		131	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51	4 893	131	6 789

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	161 119
31.12.2017	161 119
Muud muutused	-161 119
31.12.2018	0

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 280	7 656

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2016				
Soetusmaksumus	70 543	10 251	80 794	80 794
Akumuleeritud kulum	-39 717	-8 379	-48 096	-48 096
Jääkmaksumus	30 826	1 872	32 698	32 698
Ostud ja parendused	0	1 666	1 666	1 666
Amortisatsioonikulu	-9 954	-1 288	-11 242	-11 242
Muud muutused	0	1	1	1
31.12.2017				
Soetusmaksumus	70 543	11 274	81 817	81 817
Akumuleeritud kulum	-49 671	-9 023	-58 694	-58 694
Jääkmaksumus	20 872	2 251	23 123	23 123
Ostud ja parendused	26 025		26 025	26 025
Amortisatsioonikulu	-13 968	-1 232	-15 200	-15 200
Muud muutused	0	-1	-1	-1
31.12.2018				
Soetusmaksumus	75 797	7 189	82 986	82 986
Akumuleeritud kulum	-42 868	-6 171	-49 039	-49 039
Jääkmaksumus	32 929	1 018	33 947	33 947

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	13 573	2 805	10 768	0	Euribor+1,5%	EUR	15.02.2023
Danske Bank A/S Eesti filiaal	20 887	3 077	17 810	0	Euribor+0,99%	EUR	31.05.2020
Kapitalirendikohustised kokku	34 460	5 882	28 578	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	16 101	2 528	13 573	0	Euribor+0,99%	EUR	31.05.2020
Kapitalirendikohustised kokku	16 101	2 528	13 573	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	32 929	17 298
Kokku	32 929	17 298

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 755	22 755	0	0	
Võlad töövõtjatele	8 866	8 866	0	0	
Maksuvõlad	4 893	4 893	0	0	3
Saadud ettemaksed	13 016	13 016	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	13 016	13 016	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 530	49 530	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 272	27 272	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 853	7 853	0	0	
Maksuvõlad	6 789	6 789	0	0	3
Muud võlad	109 130	109 130	0	0	
Dividendivõlad	109 130	109 130	0	0	
Saadud ettemaksed	10 330	10 330	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	10 330	10 330	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	161 374	161 374	0	0	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	281 067	317 497
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	281 067	317 497
Kokku müügitulu	281 067	317 497
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	13 875	60 559
Põllumajandusmaade haldamine	66 833	61 600
Kinnisvara haldamine	11 673	13 010
Haldamisteenus	14 140	14 140
Metsamaade haldamine	19 709	19 524
Konsultatsiooniteenused	23 741	24 747
Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt	5 280	7 656
Kasvava metsa raieõigus	37 000	0
Põllumaade korrastamine	88 816	110 267
Muud	0	5 994
Kokku müügitulu	281 067	317 497

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Põllumaade taastamine ja korrastus	93 672	103 572
Agenditasu	4 833	14 686
Muud	0	420
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	98 505	118 678

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	0	1 608
Mitmesugused bürookulud	0	3 984
Reklaamikulud	3 480	6 950
Autode kulud ja kindlustus	24 275	12 376
Õigusabi ja raamatupidamiskulud	9 265	9 060
Konsultatsiooniteenus	7 502	7 502
Muud	9 077	8 326
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 599	49 806

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	77 504	50 201
Sotsiaalmaksud	50 918	16 800
Kokku tööjõukulud	128 422	67 001
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 472	2 933	2 953

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	633	0	9 700	1 667
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 898	23 633	35 322	29 313

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	27 639	27 445

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2019

EST Kinnisvara OÜ (registrikood: 10882685) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA KAMS	Juhatuse liige	02.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 965
Kokku	50 539
Jaotamine	
Dividendideks	50 539
Kokku	50 539

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	117837	41.92%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112355	39.97%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	37000	13.16%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	13875	4.94%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eva Kams	47203282787	Eesti	2604 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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