

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ EE Estate

registrikood: 11055049

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Narva mnt 7-562

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 58132303

e-posti aadress: claudio@estate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Muud võlad	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turuuuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries.

In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126 279	250 020	2
Finantsinvesteeringud	193 258	135 378	
Kokku käibevarad	319 537	385 398	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	32 029	32 029	3,4
Finantsinvesteeringud	1 968 185	1 898 764	5
Kokku põhivarad	2 000 214	1 930 793	
Kokku varad	2 319 751	2 316 191	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 168	8 241	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 168	8 241	
Kokku kohustised	6 168	8 241	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 305 138	2 299 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 633	5 762	
Kokku omakapital	2 313 583	2 307 950	
Kokku kohustised ja omakapital	2 319 751	2 316 191	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	12 000	5 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-9 412	-11 551	
Ärikasum (kahjum)	2 588	-6 551	
Muud finantstulud ja -kulud	3 045	12 313	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 633	5 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 633	5 762	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EE Estate 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meeto.

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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

OÜ EE Estate aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	126 279	250 020
Kokku raha	126 279	250 020

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11469609	Seafront Capital Management OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
12505969	EE Estate Berlin Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Seafront Capital Management OÜ	28 529	28 529
EE Estate Berlin Invest OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	31 029	31 029

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
2413768-5	Confido Kiinteistõhallinta Oy	Soome	Kinnisvara	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Confido Kiinteistõhallinta Oy	1 000	1 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 000	1 000

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	1 - 5 aasta jooksul
Viitlaekumised	1 968 185	1 968 185
Laenunõuded	1 968 185	1 968 185
Kokku muud nõuded	1 968 185	1 968 185
	31.12.2022	1 - 5 aasta jooksul
Viitlaekumised	1 898 764	1 898 764
Laenunõuded	1 898 764	1 898 764
Kokku muud nõuded	1 898 764	1 898 764

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	6 168	6 168
Laenuvõlad	6 168	6 168
Kokku muud võlad	6 168	6 168
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	8 241	8 241
Laenuvõlad	8 241	8 241
Kokku muud võlad	8 241	8 241

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 000	5 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 000	5 000
Kokku müügitulu	12 000	5 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	12 000	5 000
Kokku müügitulu	12 000	5 000

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat ega makstud palka. Kõik vajalikud teenused on juhatuse liikmete poolt osutatud või sisseostetud.

During this financial year the company did not have any employees and did not pay any salaries. All necessary services have been provided by the board members or have been outsourced.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spectre Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 168	8 241
Kokku võlad ja ettemaksed	6 168	8 241

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 100 000	1 100 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 100 000	1 100 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

OÜ EE Estate (registrikood: 11055049) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuse liige	31.05.2024
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCHELLI	Juhatuse liige	31.05.2024
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 305 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 633
Kokku	2 310 771
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 310 771
Kokku	2 310 771

OÜ EE Estate juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2023. aasta puhaskasum summas 5 633 EUR alljärgnevalt:

OÜ EE Estate board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2023 in the amount of 5 633 EUR as follows:

- 1. jaotamata kasum / retained earnings 5 633 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 305 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 633
Kokku	2 310 771
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 310 771
Kokku	2 310 771

OÜ EE Estate 2023. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 31. mai 2024 otsusega, allkirjastamine 31. mai 2024.

OÜ EE Estate 2023 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 31, 2024, signing on May 31, 2024.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	12000	100.00%	Yes