

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Osaühing Estero Haldus

**registrikood:** 11126885

**tänava/talu nimi,** Roo tee 7

**maja ja korteri number:**

**küla:** Kelvingi küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 74018

**telefon:** +372 5016600

**e-posti aadress:** ivo@estero.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 | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

OÜ Estero Haldus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja endale kuuluva kinnisvara üürile andmine.

2023. majandusaastal on kavas jätkata ettevõttele kuuluvate kinnisvaraobjektide müügi ja rentimisega.

Osaühingus Estero Haldus on 1 palgaline töötaja, töid teostatakse valdavalt alltöövõtulepingute alusel.

| Finantssuhtarvud    |        |        |
|---------------------|--------|--------|
|                     | 2022   | 2021   |
| Müügitulu           | 61203  | 90673  |
| Müügitulu kasv (%)  | -32,50 | -73,08 |
| Puhaskasum/kahjum   | 76848  | 53062  |
| Puhasrentaablus (%) | 125,56 | 58,52  |
| ROA (%)             | 3,77   | 3,38   |
| ROE (%)             | 7,40   | 5,51   |
|                     |        |        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 2 161            | 25 621           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 156 018          | 12 446           | 2       |
| Varud                                        | 665              | 0                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>158 844</b>   | <b>38 067</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 549 089        | 1 266 768        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 332 437          | 263 097          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 881 526</b> | <b>1 529 865</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 040 370</b> | <b>1 567 932</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 19 995           | 39 405           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>19 995</b>    | <b>39 405</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 982 000          | 567 000          | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>982 000</b>   | <b>567 000</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 001 995</b> | <b>606 405</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 958 715          | 905 653          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 76 848           | 53 062           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 038 375</b> | <b>961 527</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 040 370</b> | <b>1 567 932</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 61 203        | 90 673        |         |
| Muud äritulud                               | 197 798       | 113 843       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -91 907       | -18 979       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 919       | -46 961       |         |
| Tööjõukulud                                 | -28 824       | -30 857       | 8       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -43 166       | -32 106       |         |
| Muud ärikulud                               | -339          | -1            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>76 846</b> | <b>75 612</b> |         |
| Intressitulud                               | 2             | 3 919         |         |
| Intressikulud                               | 0             | -26 469       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>76 848</b> | <b>53 062</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>76 848</b> | <b>53 062</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Estero Haldus 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulumi arvutamine väljaminekku kuust.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 6000

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Seotud osapooled

OÜ Estero Haldus loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele ja seotud osapoolteks loetakse:

1. Omanikke.
2. Tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 742          | 5 742          |
| Laenunõuded                        | 150 000        | 150 000        |
| Ettemaksed                         | 276            | 276            |
| Tulevaste perioodide kulud         | 276            | 276            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>156 018</b> | <b>156 018</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 12 302         | 12 302         |
| Ettemaksed                         | 144            | 144            |
| Tulevaste perioodide kulud         | 144            | 144            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>12 446</b>  | <b>12 446</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022   |              | 31.12.2021    |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks      | Maksuvõlg    |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 622          | 0             | 633          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 1 188        | 0             | 1 188        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 72           | 0             | 72           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 48           | 0             | 48           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 5 742        |              | 12 302        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>5 742</b> | <b>1 930</b> | <b>12 302</b> | <b>1 941</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2020</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 287 483 | 1 287 483 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 287 483 | 1 287 483 |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 484 637   | 484 637   |
| Müügid                 | -505 352  | -505 352  |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2021</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 266 768 | 1 266 768 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 266 768 | 1 266 768 |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 467 605   | 467 605   |
| Müügid                 | -159 385  | -159 385  |
| Amortisatsioonikulu    | -4 009    | -4 009    |
| Ümberliigitamised      | -21 890   | -21 890   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2022</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 553 098 | 1 553 098 |
| Akumuleeritud kulum    | -4 009    | -4 009    |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 549 089 | 1 549 089 |

|                                                | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 7 040   | 0       |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas     | 357 183 | 616 000 |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                               | Ehitised       |                    | Kokku          |
|-----------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                               |                | Transpordivahendid |                |
| <b>31.12.2020</b>                             |                |                    |                |
| Soetusmaksumus                                | 310 500        | 6 000              | 316 500        |
| Akumuleeritud kulum                           | -22 688        | -1 155             | -23 843        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | <b>287 812</b> | <b>4 845</b>       | <b>292 657</b> |
|                                               |                |                    |                |
| Ostud ja parendused                           | 0              | 6 070              | 6 070          |
| Amortisatsioonikulu                           | -30 583        | -1 522             | -32 105        |
| Müügid (jääkmaksumuses)                       | 0              | -3 525             | -3 525         |
|                                               |                |                    |                |
| <b>31.12.2021</b>                             |                |                    |                |
| Soetusmaksumus                                | 310 500        | 6 070              | 316 570        |
| Akumuleeritud kulum                           | -53 271        | -202               | -53 473        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | <b>257 229</b> | <b>5 868</b>       | <b>263 097</b> |
|                                               |                |                    |                |
| Ostud ja parendused                           | 86 607         | 0                  | 86 607         |
| Amortisatsioonikulu                           | -38 550        | -607               | -39 157        |
| Ümberliigitamised                             | 21 890         | 0                  | 21 890         |
| Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega | 21 890         | 0                  | 21 890         |
|                                               |                |                    |                |
| <b>31.12.2022</b>                             |                |                    |                |
| Soetusmaksumus                                | 418 997        | 6 070              | 425 067        |
| Akumuleeritud kulum                           | -91 821        | -809               | -92 630        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | <b>327 176</b> | <b>5 261</b>       | <b>332 437</b> |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2022     | 2021         |
|--------------------|----------|--------------|
| Masinad ja seadmed | 0        | 6 717        |
| Transpordivahendid | 0        | 6 717        |
| <b>Kokku</b>       | <b>0</b> | <b>6 717</b> |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Laenud seotud osapooltelt        | 982 000    | 0                                | 982 000             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 982 000    | 0                                | 982 000             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 982 000    | 0                                | 982 000             |             |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Laenud seotud osapooltelt        | 567 000    | 0                                | 567 000             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 567 000    | 0                                | 567 000             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 567 000    | 0                                | 567 000             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 13 947        | 13 947         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 442         | 1 442          |
| Maksuvõlad                       | 1 930         | 1 930          |
| Muud võlad                       | 36            | 36             |
| Saadud ettemaksed                | 2 640         | 2 640          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 2 640         | 2 640          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 995</b> | <b>19 995</b>  |

  

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 27 618        | 27 618         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 432         | 1 432          |
| Maksuvõlad                       | 1 941         | 1 941          |
| Muud võlad                       | 81            | 81             |
| Saadud ettemaksed                | 8 333         | 8 333          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 8 333         | 8 333          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>39 405</b> | <b>39 405</b>  |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | -21 600        | -23 116        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -7 224         | -7 741         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-28 824</b> | <b>-30 857</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1              | 1              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 1              | 1              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1              | 1              |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | OÜ Texover |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 140 000        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>140 000</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 888 000        | 473 000        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 94 000         | 94 000         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>982 000</b> | <b>567 000</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 21 600      | 23 116      |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2023

**Osaühing Estero Haldus (registrikood: 11126885) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVO KASAK          | Juhatuse liige     | 30.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 958 715          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 76 848           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 035 563</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 54163           | 88.50%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 7040            | 11.50%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                | Osaluse suurus ja valuuta |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Osaühing Texover | 10981766                            | Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti | 2556 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu          |
|-----------------|---------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5016600  |
| E-posti aadress | ivo@estero.ee |