

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Osaühing Estella Invest

**registrikood:** 11253460

**tänava/talu nimi, Paekaare 52a**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 13613

**telefon:** +372 5014351

**e-posti aadress:** paekaare@optimera.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Varud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Võlad tarnijatele</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Muud võlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 8 Osakapital</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 10 Tööjõukulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 11 Seotud osapooled</b>	<b>11</b>

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

OÜ Estella Invest on asutatud 04.05.2006 aastal. Firma põhitegevuseks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja arendus (68201).

2006. aastal soetas OÜ Estella Invest kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, pindalaga 10,59 ha ja sihtotstarvega maatulundus- ja tootmismaa.

2007 ja 2008 aastatel oli antud ajutiseks rendile kinnistu asukohaga Lääne-Virumaa.

2013 - 2009 aastal rendilepinguid ei olnud.

### Tulud

2013 aastal müügitulu ei olnud.

### Personal

Seoses sellega, et 2013. majandusaastal enamik osa majanduses tegevuses moodustasid kulud, juhatus otsustas palka pole maksta.

Juhatusel liikmetele nendes organites osalemise eest täiendavat tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Detsembris 2011 a. on OÜ-l Estella Invest muutunud osanikud. Alates 29.12.2011 a. ühe osanike asemel

OÜ-l Estella Invest on kaks osaniku.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Estella Invest põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on soetatud maatüki arendamine ja edaspidise kruntide müügi eesmärgil ja enda või renditud kinnisvara üürileandmine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	223	223	2
Nõuded ja ettemaksud	593	625	3,5
Varud	244 849	244 849	4
<b>Kokku käibevara</b>	<b>245 665</b>	<b>245 697</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>245 665</b>	<b>245 697</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	5 752	5 752	6
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>5 752</b>	<b>5 752</b>	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	225 992	225 992	7
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>225 992</b>	<b>225 992</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>231 744</b>	<b>231 744</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 397	11 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32	-32	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>13 921</b>	<b>13 953</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>245 665</b>	<b>245 697</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-32	-32	9
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-32</b>	<b>-32</b>	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-32</b>	<b>-32</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-32</b>	<b>-32</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-32	-32	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	32	0	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	223	255	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	223	223	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2011</b>	2 556	11 429	13 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-32	-32
<b>31.12.2012</b>	2 556	11 397	13 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-32	-32
<b>31.12.2013</b>	2 556	11 365	13 921

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Estella Invest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvahelisel tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Estella Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

#### Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuksid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

#### Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdüd toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses.

Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit

### Finantskohustused



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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid; langenud finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib Ettevõtte varade väärtus langeda;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärset ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Kokku raha</b>	<b>223</b>	<b>223</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	208	208
Ettemaksed	385	385
Muud makstud ettemaksed	385	385
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>593</b>	<b>593</b>
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	240	240
Ettemaksed	385	385
Muud makstud ettemaksed	385	385
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>625</b>	<b>625</b>

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
müügiks hoitav kinnisvara	244 849	244 849
<b>Kokku varud</b>	<b>244 849</b>	<b>244 849</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	208	240
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>208</b>	<b>240</b>

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tarnijatele maksmata arved	5 752	5 752
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>5 752</b>	<b>5 752</b>

## Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	225 992		225 992	
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>225 992</b>		<b>225 992</b>	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	225 992		225 992	
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>225 992</b>		<b>225 992</b>	

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	32	32
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötajaid ei olnud , ning töötasu ei ole makstud.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	138 663	138 663
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 329	87 329

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2014

**Osaühing Estella Invest (registrikood: 11253460) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PROKOPETS	Juhatuse liige	29.05.2014

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32
<b>Kokku</b>	<b>11 365</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 365
<b>Kokku</b>	<b>11 365</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32
<b>Kokku</b>	<b>11 365</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 365
<b>Kokku</b>	<b>11 365</b>

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Pählapuu	34604300241	Raba 29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1022 EUR
aktsiaselts FAMAR-KAUBA	10066419	Paekaare 52A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1534 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5014351
E-posti aadress	paekaare@optimera.ee