

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ESIA Kapital OÜ

registrikood: 12385761

tänava/talu nimi, Rätsepa tee 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11912

telefon: +372 53333124

e-posti aadress: sergei@itm.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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Esia Kapital OÜ asutati 2012. aastal.

Põhitegevusala on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2019. majandusaasta lõpu seisuga on omandis 12 kinnistut, mis on kaetud üürilepingutega.

Tulud, kulud ja kasum

2019. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 107 tuh. eurot.

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (eurot)	106 802	40 709
Ärikasumi määr, %	50,29%	12,26%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,21	0
ROA	28,42%	0,34%
ROE	98,04%	44,03%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumimäär (%) = ärikasumi/müügitulu * 1000
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Personal

Esia Kapital OÜ-l 2019. aastal oli 4 töötajat, tööjõukulud moodustasid 19 tuh. eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel aastal Esia Kapital OÜ eesmärgiks on laiendada enda tegevust ning alustada teenuste osutamist IT alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 474	12 477	
Nõuded ja ettemaksed	14 777	1 040	2
Kokku käibevarad	62 251	13 517	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 300	1 441 300	
Kokku põhivarad	1 937 300	1 441 300	
Kokku varad	1 999 551	1 454 817	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 291	1 441 261	4
Võlad ja ettemaksed	12 869	2 221	5
Kokku lühiajalised kohustised	28 160	1 443 482	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 391 834	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 391 834	0	
Kokku kohustised	1 419 994	1 443 482	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 835	3 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 222	4 991	
Kokku omakapital	579 557	11 335	
Kokku kohustised ja omakapital	1 999 551	1 454 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	106 802	40 709	6
Mitmesugused tegevuskulud	-32 145	-19 564	
Tööjõukulud	-19 877	-16 154	7
Ärikasum (kahjum)	54 780	4 991	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-698	0	
Muud finantstulud ja -kulud	514 138	0	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	568 222	4 991	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 222	4 991	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esia Kapital OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Esia Kapital OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. 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. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu bilansis kajastamine toimub analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendid

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada;

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja uulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.01.2019 maksustatakse 1/3 eelmise aasta dividendist suuruses eraisikust - omanikule väljamakstav dividend maksumääraga 14/86. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Esia Kapital OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhatuse liikmeid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenu COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 609	8 609	
Ostjatelt laekumata arved	8 609	8 609	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	3
Muud nõuded	6 150	6 150	
Viitlaekumised	6 150	6 150	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 777	14 777	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 040	1 040	
Ostjatelt laekumata arved	1 040	1 040	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 040	1 040	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		14	
Sotsiaalmaks		535	660
Kohustuslik kogumispension		22	20
Töötuskindlustusmaksed		39	48
Ettemaksukonto jääk	18		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18	610	728

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	178 654	15 291	163 363		3.5%	EUR	2024
Omanikulaen	1 742 609			1 742 609	0%	EUR	2025
Omanikulaenu diskonteerimine	-514 138			-514 138			
Pikaajalised laenud kokku	1 407 125	15 291	163 363	1 228 471			
Laenukohustised kokku	1 407 125	15 291	163 363	1 228 471			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	1 437 737	1 437 737					
Laen	3 524	3 524					
Lühiajalised laenud kokku	1 441 261	1 441 261					
Laenukohustised kokku	1 441 261	1 441 261					

Ettevõtte sai omanikult pikaajalise laenu intressimääraga 0%. Laenu diskonteerimise tulud/kulud on kajastatud Lisas 8.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 671	2 671	
Võlad töövõtjatele	1 558	1 558	
Maksuvõlad	610	610	3
Muud võlad	870	870	
Intressivõlad	261	261	
Muud viitvõlad	609	609	
Saadud ettemaksed	7 160	7 160	
Muud saadud ettemaksed	7 160	7 160	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 869	12 869	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 493	1 493	
Maksuvõlad	728	728	3
Kokku võlad ja ettemaksed	2 221	2 221	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	106 802	40 709
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 802	40 709
Kokku müügitulu	106 802	40 709
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kokku müügitulu	106 802	40 709

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	14 457	12 000
Sotsiaalmaksud	4 896	3 960
Pensionikulu	167	194
Töötukindlustuse kulud	357	0
Kokku tööjõukulud	19 877	16 154
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Omanikulaenu diskonteerimine	514 138	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	514 138	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 742 609	1 437 737

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikulaen	458 672	153 800	0	0%	EUR	2025

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks 2019.a. aruannete kontekstis.

Ettevõtte juhtkond on veendunud, et ettevõtte suudab koroonaviiruse pandeemiast tulenevast kriisilukorrast edukalt üle saada, arvestades sealhulgas asjaolu, et ettevõtte poolt pakutavad teenused on võrdselt vajalikud ka kriisilukorras.

Oleme hoolikalt hinnanud kogu meie käsutuses olevat teavet, sealhulgas koronaviiruse epideemia võimalikku mõju ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et tegevuse jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.09.2020

ESIA Kapital OÜ (registrikood: 12385761) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI ASTAFJEV	Juhatuse liige	23.09.2020
Resolutsioon:	kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 222
Kokku	577 057
Jaotamine	
Kokku	577 057

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 222
Kokku	577 057
Jaotamine	
Kokku	577 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106802	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sergei Astafjev	38505010229	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53333124
E-posti aadress	sergei@itm.ee