

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Estelle

registrikood: 12826685

tänav a nimi, Riia tn 24d

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald:

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51010

telefon: +372 5032285

e-posti aadress: aigi.jukk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Olulised sündmused ja investeeringud

2021. aasta jooksul müüdi 1 korter eelmisel majandusaastal valminud kortermajas summas 208 tuhat eurot, 2020. aastal 14 korterit kokku summas 1 468 tuhat eurot.

Majandusaastal soetati 1 korterimand 142 tuhat euro väärtuses.

Kõik bilansis olevad korterimandid on antud üürile aastaste üürilepingutega.

Tulevikukavad

Ettevõtte jätkab tegevust üüriturul. Planeeritakse uusi arendusprojekte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	251 405	288 884	
Nõuded ja ettemaksed	5 011	11 808	
Varud	0	1 478 305	
Kokku käibevarad	256 416	1 778 997	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 918 837	442 643	2
Kokku põhivarad	1 918 837	442 643	
Kokku varad	2 175 253	2 221 640	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 000	15 000	3
Võlad ja ettemaksed	34 592	58 143	4
Kokku lühiajalised kohustised	49 592	73 143	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 235 000	1 250 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	1 235 000	1 250 000	
Kokku kohustised	1 284 592	1 323 143	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	895 996	913 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 835	-17 910	
Kokku omakapital	890 661	898 497	
Kokku kohustised ja omakapital	2 175 253	2 221 640	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	277 752	1 481 615	6
Muud äritulud	82	1 676	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-167 943	-1 453 279	
Mitmesugused tegevuskulud	-62 092	-16 635	
Tööjõukulud	-10 899	-8 795	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 750	0	2
Muud ärikulud	0	-3 000	
Ärikasum (kahjum)	16 150	1 582	
Intressikulud	-24 000	-19 495	3
Muud finantstulud ja -kulud	15	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 835	-17 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 835	-17 910	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estelle 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele, liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Raha

Rahana kajastatakse majandusaasta aruandes kassa ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

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

Laenukasutuse kulutusi arvestatakse varude soetusmaksumusse juhul, kui varude valmistamiseks on vajalik pikem ajaperiood ja tootmist finantseeritakse laenu või muu intressikandva võõrkapitaliga. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui valmistatava toote hinnanguline maksumus ületab sama toote neto realiseerimismaksumust. Varude kuludes kajastamisel ja bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvara objekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajalised finantskohustised on ka soetusmaksumuses.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

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 teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	442 643	0	442 643
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	442 643	0	442 643
31.12.2020			
Soetusmaksumus	442 643	0	442 643
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	442 643	0	442 643
Ostud ja parendused		148 504	148 504
Müügid		-166 740	-166 740
Amortisatsioonikulu	0	-20 750	-20 750
Ümberliigitamised	0	1 515 180	1 515 180
31.12.2021			
Soetusmaksumus	442 643	1 495 824	1 938 467
Akumuleeritud kulum	0	-19 630	-19 630
Jääkmaksumus	442 643	1 476 194	1 918 837

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	62 815	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 515	0

Ümberliigitamine toimus varude grupist pooleliolevate ehitiste alt.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
laen omanikult	50 000	15 000	35 000		0%	EUR	2024	
juriidilise isiku laen	1 200 000	0	1 200 000		2%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 250 000	15 000	1 235 000					
Laenukohustised kokku	1 250 000	15 000	1 235 000					8
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
laen omanikult	15 000	15 000			0%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	15 000	15 000						
Pikaajalised laenud								
laen omanikult	50 000	0	50 000		0%	EUR	2024	
juriidilise isiku laen	1 200 000	0	1 200 000		2%	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	1 250 000	0	1 250 000					
Laenukohustised kokku	1 265 000	15 000	1 250 000					8

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	442 643	442 643
Ehitised	1 476 194	0
Muud varad	256 416	1 778 997
Kokku	2 175 253	2 221 640

Juriidilise isiku laenu tagatiseks on Estelle OÜ bilansiline vara.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 800	3 800
Võlad töövõtjatele	1 392	1 392
Maksuvõlad	22 934	22 934
Saadud ettemaksed	6 466	6 466
Kokku võlad ja ettemaksed	34 592	34 592
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 065	4 065
Võlad töövõtjatele	558	558
Maksuvõlad	50 869	50 869
Saadud ettemaksed	2 651	2 651
Kokku võlad ja ettemaksed	58 143	58 143

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	277 752	1 481 615
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	277 752	1 481 615
Kokku müügitulu	277 752	1 481 615
Müügitulu tegevusalade lõikes		
teenuste müük	4 300	2 072
kaupade müük	2 637	1 467 693
üüritulu	62 815	11 850
kinnisvara müük	208 000	0
Kokku müügitulu	277 752	1 481 615

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 195	6 613
Sotsiaalmaksud	2 704	2 182
Kokku tööjõukulud	10 899	8 795
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 200	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	15 000	
Kokku laenukohustised	15 000	15 000	3
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	240	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	50 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200 000	1 200 000	
Kokku laenukohustised	1 235 000	1 250 000	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 000	16 000	65 000	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 950 000	750 000	1 200 000	43 324	
Kokku laenukohustised	2 031 000	766 000	1 265 000	43 324	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 000	15 000	50 000	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200 000	0	1 200 000	24 000	
Kokku laenukohustised	1 265 000	15 000	1 250 000	24 000	3

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 072	4 800	130 000	0
Kokku müüdnud	2 072	4 800	130 000	0

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	198	2 640	566	84 006
Kokku ostetud	198	2 640	566	84 006

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 175 253	2 221 640	2024
Kokku antud garantiid/tagatised	2 175 253	2 221 640	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 599	6 613

OÜ Estelle juhatusse kuulub 2 liiget, nendest ühele pole aruandeaastal tasusid makstud.

Ettevõtte ainuomaniku hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2022.aasta on toonud kaasa uue kriisi, suuri inimlikke kaotusi ja kannatusi põhjustava sõja näol. Hetkel on keeruline anda konkreetsemat hinnangut Ukraina sõja mõjule Eesti majandusele. See ei mõjuta 2021. aasta raamatupidamise aastaaruandes toodud varade ja kohustiste hindamist või varasematel perioodidel toimunud tehinguid, kuid võib omada olulist mõju Ettevõtte tulemustele järgmistel aruandeperioodidel.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga ei ole juhtkonnal võimalik objektiivselt hinnata, milline on kirjeldatud sündmuste mõju Ettevõtte äritegevusele 2022. aastal

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2022

OÜ Estelle (registrikood: 12826685) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIGI JUKK	Juhatuse liige	29.03.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	895 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 835
Kokku	888 161
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	888 161
Kokku	888 161

Juhatuse ettepanekul kaetakse aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	895 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 835
Kokku	888 161
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	888 161
Kokku	888 161

Kahjum kaetakse eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	208000	74.89%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	62815	22.62%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aigi Jukk	48112016549	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5032285
E-posti aadress	aigi.jukk@gmail.com