

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Estella Invest

registrikood: 11253460

tänavatalu nimi, Kalevipoja 3-11

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 13625

maakond: Harju maakond

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Muud võlad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Estella Invest on asutatud 04.05.2006 aastal. Firma põhitegevuseks on kinnisvara haldamine 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.

2009 aastal rendilepinguid ei olnud.

Tulud

2009 aastal müügitulu ei olnud.

2008 aastal OÜ Estella Invest realiseerimise käive oli 51 958,-krooni, mis koosneb renditasust.

2007 aastal OÜ Estella Invest realiseerimise käive oli 318 824,-krooni, mis koosneb renditasust.

Personal

Seoses sellega, et 2009 majandusaastal enamik osa majanduses tegevuses moodustasid kulud, juhatus otsustas palka pole maksta.

OÜ-is Estella Invest oli 2008 majandusaastatel keskmiselt 0 töötajat ja nende töötasu oli 0 krooni.

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Estella Invest põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on soetada maatükid nende arendamise ja edaspidise kruntide müügi eesmärgil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Estella Invest juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Estella Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Estella Invest on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 644	6 455	2
Nõuded ja ettemaksed	15 507	195 232	3,4,5
Varud	3 831 062	0	6
Kokku käibevara	3 871 213	201 687	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 737 492	7
Kokku põhivara	0	3 737 492	
Kokku varad	3 871 213	3 939 179	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	90 000	44 537	8
Kokku lühiajalised kohustused	90 000	44 537	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 536 000	3 536 000	9
Kokku pikaajalised kohustused	3 536 000	3 536 000	
Kokku kohustused	3 626 000	3 580 537	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 642	308 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 429	10 498	
Kokku omakapital	245 213	358 642	
Kokku kohustused ja omakapital	3 871 213	3 939 179	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	0	51 958	11
Mitmesugused tegevuskulud	-9 526	-41 250	12
Muud ärikulud	-103 916	-32	14
Ärikasum (-kahjum)	-113 442	10 676	
Finantstulud ja -kulud	13	-178	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-113 429	10 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 429	10 498	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-113 442	10 676	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	179 633	-19 669	
Varude muutus	-3 831 062	0	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45 555	36 416	
Laekunud intressid	13	60	15
Makstud intressid		-238	15
Kokku rahavood äritegevusest	-3 719 303	27 245	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	3 737 492	-84 192	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 737 492	-84 192	
Kokku rahavood	18 189	-56 947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 455	63 402	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 189	-56 947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 644	6 455	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	308 144	348 144
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		10 498	10 498
31.12.2008	40 000	318 642	358 642
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-113 429	-113 429
31.12.2009	40 000	205 213	245 213

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estella Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt 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 Eesti kroonides.

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 osapoolele 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 müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, 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 Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutasfikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud EestiPanga valuutakursside alusel. 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 müüdud 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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et Osaühing saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 väärtuses).

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 väärtuses (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 usaldusväärselt 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	6 023	6 023
Arvelduskontod	18 621	432
Kokku raha	24 644	6 455

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	13 507	186 488
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	8 652
ettemaks hankijatele	0	92
Kokku Nõuded ja ettemaksed	15 507	195 232

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	136 128	186 488
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-122 621	
Kokku nõuded ostjate vastu	13 507	186 488
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-122 621	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-122 621	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks		8 652
Maamaks		92
Ettemaksukonto jääk	2 000	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	8 744

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
müügiks hoitav kinnisvara	3 831 062	0
Kokku varud	3 831 062	

13.09.2006 aasta OÜ Estella Invest ostis, Lääne-Virumal Viru-Nigula vallas Unukse külas Nigula Õlle asuv kinnistu pindalaga 10,59 ha, sihtotstarbelt maatulundus- ja tootmismaa, koos selle oluliste osadega ja päraldistega hinnaga 3 600 000,00 krooni. Notari leping nr.7121 13.09.2006.a.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	3 653 300	3 653 300
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 653 300	3 653 300
Ostud ja parendused	84 192	84 192
31.12.2008		
Jääkmaksumus	3 737 492	3 737 492
Ostud ja parendused	93 570	93 570
Ümberklassifitseerimised	-3 831 062	-3 831 062
31.12.2009		
Soetusmaksumus	0	
Jääkmaksumus	0	0

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	51 958

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tarnijatele maksmata arved	90 000	44 537
Kokku võlad tarnijatele	90 000	44 537

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 536 000		3 536 000	
Kokku muud võlad	3 536 000		3 536 000	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 536 000		3 536 000	
Kokku muud võlad	3 536 000		3 536 000	

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	51 958
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele		51 958
Kokku müügitulu		51 958
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	0	51 958
Kokku müügitulu		51 958

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	9 526	41 250
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 526	41 250

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

Seoses sellega, et enamik osa majandus tegevuses moodustasid kulud, juhatus otsustas palka pole maksta.

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-32
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-103 916	0
Kokku muud ärikulud	-103 916	-32

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	13	60
Intressikulud	0	-238
Kokku finantstulud ja -kulud	13	-178

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Majandusaastas seotud osapooli ei olnud

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Estella Invest (registrikood: 11253460) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR NÕMM	Juhatuse liige	25.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 429
Kokku	205 213

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-113 429
Kokku	205 213

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Igor Nõmm	36710300232	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	paekaare@optimera.ee
Mobiiltelefon	+372 5244693