

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Estero Haldus

registrikood: 11126885

tänav a nimi/maja number: Meresihi tee 42

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Estero Haldus registreeriti Äriregistris 28.aprillil 2005.a.

OÜ Estero Haldus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

2015. aastal lõpetati Tartus, Jakobi 25 kortermaja ehitus ja alustati korterite müügiga.

2016 majandusaastal on kavas jätkata ettevõttele kuuluvate kinnisvara objektide müügiga, samuti arendada edasi Kuressaare ja Paikuse arenduspiirkondi.

Olulised finantsnäitajad:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Müügitulu	439 439	91262
Puhaskasum	43 963	40498

Osaühingus Estero Haldus ei ole palgalisi töötajaid, töid teostatakse alltöövõtulepingute alusel.

2016. aastal jätkatakse sama majandustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 476	19 401	
Nõuded ja ettemaksed	94 816	45 169	2,3
Kokku käibevara	97 292	64 570	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 389 536	1 379 026	4
Materiaalne põhivara	12 667	43 243	5
Kokku põhivara	1 402 203	1 422 269	
Kokku varad	1 499 495	1 486 839	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 000	3 041	6
Võlad ja ettemaksed	9 986	89 107	7
Kokku lühiajalised kohustused	29 986	92 148	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 144 820	793 965	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 144 820	793 965	
Kokku kohustused	1 174 806	886 113	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	277 914	557 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 963	40 498	
Kokku omakapital	324 689	600 726	
Kokku kohustused ja omakapital	1 499 495	1 486 839	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	439 439	91 262	8
Muud äritulud	3 594	26 387	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-337 563	-4 469	9
Mitmesugused tegevuskulud	-29 465	-42 972	10
Tööjõukulud	-6 089	-6 172	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 192	-12 553	5
Muud ärikulud	-2 528	-4 632	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	53 196	46 851	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 233	-6 353	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 963	40 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 963	40 498	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	53 196	46 851	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 192	12 553	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	16 384	0	5
Kokku korrigeerimised	30 576	12 553	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 030	-13 462	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-79 120	84 073	
Kokku rahavood äritegevusest	13 682	130 015	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-662 278	-578 857	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	331 768	157 072	4
Antud laenud	-58 676	-29 761	
Antud laenude tagasimaksed	0	7 029	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-389 186	-444 517	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	878 677	433 930	
Saadud laenude tagasimaksed	-510 865	-94 327	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-499	
Makstud intressid	-9 233	-6 353	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	358 579	332 751	
Kokku rahavood	-16 925	18 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 401	1 152	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 925	18 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 476	19 401	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	907 416	910 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	40 498	40 498
Muud muutused omakapitalis	0	0	-350 000	-350 000
31.12.2014	2 556	256	597 914	600 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	43 963	43 963
Muud muutused omakapitalis	0	0	-320 000	-320 000
31.12.2015	2 556	256	321 877	324 689

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estero Haldus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, 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 nüüdsväärtuseni. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

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

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulud.

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 413	6 413
Ostjatelt laekumata arved	6 413	6 413
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	136	136
Muud nõuded	88 267	88 267
Laenunõuded	88 267	88 267
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 816	94 816
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 344	6 344
Ostjatelt laekumata arved	6 344	6 344
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 234	9 234
Muud nõuded	29 591	29 591
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 169	45 169

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks			9 234	0
Üksikisiku tulumaks	0	84	0	93
Sotsiaalmaks	0	64	0	254
Kohustuslik kogumispension	0	15	0	15
Ettemaksukonto jääk	136			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	136	163	9 234	362

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 307 241	1 307 241
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 307 241	1 307 241
Ostud ja parendused	578 857	578 857
Müügid	-157 072	-157 072
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-350 000	-350 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 379 026	1 379 026
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 379 026	1 379 026
Ostud ja parendused	662 278	662 278
Müügid	-331 768	-331 768
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-320 000	-320 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 389 536	1 389 536
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 389 536	1 389 536

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	398 333	182 694

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid		
31.12.2013				
Soetusmaksumus	89 340	14 000	14 000	103 340
Akumuleeritud kulum	-62 538	-4 667	-4 667	-67 205
Jääkmaksumus	26 802	9 333	9 333	36 135
Ostud ja parendused	0	19 661	19 661	19 661
Amortisatsioonikulu	-8 934	-3 619	-3 619	-12 553
31.12.2014				
Soetusmaksumus	89 340	33 661	33 661	123 001
Akumuleeritud kulum	-71 472	-8 286	-8 286	-79 758
Jääkmaksumus	17 868	25 375	25 375	43 243
Amortisatsioonikulu	-8 934	-5 258	-5 258	-14 192
Müügid	0	-16 384	-16 384	-16 384
31.12.2015				
Soetusmaksumus	89 340	14 000	14 000	103 340
Akumuleeritud kulum	-80 406	-10 267	-10 267	-90 673
Jääkmaksumus	8 934	3 733	3 733	12 667

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	100 000	0	100 000		5.082	EUR	2018.a.
Swedbank	500 924	0	500 924		2.95	EUR	2018.a.
Danske Bank	150 000	20 000	130 000		5.243	EUR	2018.a.
Firmaga seotud isik	193 255	0	193 255		0	EUR	2019.a.
Muud laenud	220 641	0	220 641		0	EUR	2018.a.
Pikaajalised laenud kokku	1 164 820	20 000	1 144 820				
Laenukohustused kokku	1 164 820	20 000	1 144 820				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	100 000	0	100 000		5.082	EUR	2018.a.
Swedbank	243 016	0	243 016		2.95	EUR	2018.a.
Danske Bank	170 000	0	170 000		5.243	EUR	2018.a.
Firmaga seotud isik	139 478	0	139 478		0	EUR	2019.a.
Muud laenud	125 350	0	125 350		0	EUR	2018.a.
Pikaajalised laenud kokku	777 844	0	777 844				
Kapitalirendikohustused kokku	19 162	3 041	16 121				
Laenukohustused kokku	797 006	3 041	793 965				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 083	9 083
Võlad töövõtjatele	330	330
Maksuvõlad	163	163
Saadud ettemaksed	410	410
Tulevaste perioodide tulud	410	410
Kokku võlad ja ettemaksed	9 986	9 986
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	55 999	55 999
Võlad töövõtjatele	330	330
Maksuvõlad	362	362
Saadud ettemaksed	32 416	32 416
Kokku võlad ja ettemaksed	89 107	89 107

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	439 439	91 262
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	439 439	91 262
Kokku müügitulu	439 439	91 262
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditasud	28 021	26 494
Muud teenused	13 085	64 768
Kinnisvarainvesteeringute müük	398 333	0
Kokku müügitulu	439 439	91 262

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 795	-3 815
Kinnisvarainvesteeringute kaubad, teenused	-331 768	0
Muud	0	-654
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-337 563	-4 469

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-4 416	-6 374
Energia	-4 656	-2 967
Elektrienergia	-4 251	0
Kütus	-405	-2 967
Mitmesugused bürookulud	-4 048	-5 119
Uurimis- ja arengukulud	0	-6 687
Lähetuskulud	-108	-23
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 044	-3 070
Telefoni- ja sidekulud	-1 549	-4 486
Kommunaalteenused	-7 030	-9 773
Valve ja kindlustus	-1 543	-1 815
Muud	-3 071	-2 658
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-29 465	-42 972

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-4 575	-4 641
Sotsiaalmaksud	-1 514	-1 531
Kokku tööjõukulud	-6 089	-6 172
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-2 263	-4 630
Trahvid, viivised ja hüvitised	-265	-2
Kokku muud ärikulud	-2 528	-4 632

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		119 590		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 267	193 255	0	139 478

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		35 200	960
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 676	88 226	34 450

2014	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	86 350	1 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140	106 780	63 180

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	4 575	4 641
Sotsiaalmaks	1 514	1 531

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2016

Osaühing Estero Haldus (registrikood: 11126885) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	27.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	277 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 963
Kokku	321 877

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	398333	90.65%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28021	6.38%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	13085	2.98%	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

Sidevahendid

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