

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing Estero Haldus

**registrikood:** 11126885

**tänavanimi, maja number:** Roo tee 7

**küla:** Kelvingi küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 74018

**telefon:** +372 5016600

**e-posti aadress:** ivo@estero.ee

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad              | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 7 Laenukohustised                     | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                           | 10 |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                   | 11 |
| Aruande allkirjad                          | 12 |

## Tegevusaruanne

OÜ Estero Haldus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja endale kuuluva kinnisvara üürile andmine.

2018. aastal ostis ettevõtte 3 kinnistut Audrus ja alustas seal eramajade ehitamist ning andis üürile ärindasid Pärnus.

2019 majandusaastal on kavas jätkata ettevõttele kuuluvate kinnisvara objektide müügiga, samuti arendada edasi Kuressaare ja Paikuse arenduspiirkondasid.

Osaühingus Estero Haldus on 1 palgaline töötaja, töid teostatakse valdavalt alltöövõtulepingute alusel.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 6 645            | 63 337           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 182 962          | 312 698          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>189 607</b>   | <b>376 035</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 074 996        | 990 325          | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 53 375           | 0                | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 128 371</b> | <b>990 325</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 317 978</b> | <b>1 366 360</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 947           | 5 483            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 947</b>    | <b>5 483</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 396 000          | 479 926          | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>396 000</b>   | <b>479 926</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>408 947</b>   | <b>485 409</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 878 139          | 755 745          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 28 080           | 122 394          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>909 031</b>   | <b>880 951</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 317 978</b> | <b>1 366 360</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 72 134        | 443 913        | 8       |
| Muud äritulud                               | 2             | 2 172          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -10 938       | -382 829       | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -30 748       | -31 992        |         |
| Tööjõukulud                                 | -19 219       | -16 409        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | 0             | -934           |         |
| Muud ärikulud                               | -2            | -8             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>11 229</b> | <b>13 913</b>  |         |
| Intressitulud                               | 26 479        | 123 453        |         |
| Intressikulud                               | -9 628        | -14 972        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>28 080</b> | <b>122 394</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>28 080</b> | <b>122 394</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Estero Haldus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ning 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 nüüdiseväärtuseni. 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.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 kulum 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.

#### Finantskohustised

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.

#### Maksustamine

**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)

|                                    | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 4 095          | 4 095          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 095          | 4 095          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 846            | 846            | 3       |
| Muud nõuded                        | 178 021        | 178 021        |         |
| Laenunõuded                        | 151 542        | 151 542        |         |
| Intressinõuded                     | 26 479         | 26 479         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>182 962</b> | <b>182 962</b> |         |
|                                    |                |                |         |
|                                    | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 5 659          | 5 659          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 539          | 1 539          | 3       |
| Muud nõuded                        | 305 500        | 305 500        |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>312 698</b> | <b>312 698</b> |         |

**Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 |              | 31.12.2017   |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 0            | 0            | 1 639        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 394          | 0            | 394          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 792          | 0            | 792          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 48           | 0            | 48           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 33           | 0            | 34           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 846        |              | 1 539        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>846</b> | <b>1 267</b> | <b>1 539</b> | <b>2 907</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2016</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 265 709 | 1 265 709 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         |           |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 265 709 | 1 265 709 |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 76 666    | 76 666    |
| Müügid                 | -352 050  | -352 050  |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2017</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 990 325   | 990 325   |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 990 325   | 990 325   |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 94 671    | 94 671    |
| Müügid                 | -10 000   | -10 000   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2018</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 074 996 | 1 074 996 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 074 996 | 1 074 996 |

|                                            | 2018   | 2017    |
|--------------------------------------------|--------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 10 000 | 352 050 |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                             | Ehitised | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed | Kokku    |
|---------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|------------|------------------------------------------|----------|
|                                             |          |                         |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2016</b>                           |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus                              | 89 340   | 14 000                  | 14 000                |            |                                          | 103 340  |
| Akumuleeritud kulum                         | -89 340  | -13 067                 | -13 067               |            |                                          | -102 407 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         | 0        | 933                     | 933                   |            |                                          | 933      |
|                                             |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Amortisatsioonikulu                         |          | -933                    | -933                  |            |                                          | -933     |
|                                             |          |                         |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2017</b>                           |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus                              | 89 340   | 0                       | 0                     |            |                                          | 89 340   |
| Akumuleeritud kulum                         | -89 340  | 0                       | 0                     |            |                                          | -89 340  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         | 0        | 0                       | 0                     |            |                                          | 0        |
|                                             |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Ostud ja parendused                         |          |                         |                       | 53 375     | 53 375                                   | 53 375   |
| Uute ehitiste ost, uusehitus,<br>parendused |          |                         |                       | 53 375     | 53 375                                   | 53 375   |
|                                             |          |                         |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2018</b>                           |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus                              | 89 340   |                         |                       | 53 375     | 53 375                                   | 142 715  |
| Akumuleeritud kulum                         | -89 340  |                         |                       | 0          |                                          | -89 340  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         | 0        |                         |                       | 53 375     | 53 375                                   | 53 375   |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 712           | 712            |
| Võlad töövõtjatele               | 968           | 968            |
| Maksuvõlad                       | 1 267         | 1 267          |
| Saadud ettemaksed                | 10 000        | 10 000         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 10 000        | 10 000         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>12 947</b> | <b>12 947</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 608         | 1 608          |
| Võlad töövõtjatele               | 968           | 968            |
| Maksuvõlad                       | 2 907         | 2 907          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 483</b>  | <b>5 483</b>   |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |             |
| SEB                              | 300 000        |                                   | 300 000             |             |
| Seotud osapool                   | 96 000         |                                   | 96 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>396 000</b> |                                   | <b>396 000</b>      |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>396 000</b> |                                   | <b>396 000</b>      |             |

  

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |             |
| Danske Bank                      | 110 000        |                                   | 110 000             |             |
| SEB                              | 340 000        |                                   | 340 000             |             |
| Seotud osapool                   | 29 926         |                                   | 29 926              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>479 926</b> |                                   | <b>479 926</b>      |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>479 926</b> |                                   | <b>479 926</b>      |             |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                |
| Eesti                                       | 72 134        | 443 913        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>72 134</b> | <b>443 913</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>72 134</b> | <b>443 913</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                |
| Renditasud                                  | 7 542         | 16 672         |
| Muud teenused                               | 18 592        | 28 408         |
| Kinnisvarainvesteeringute müük              | 10 000        | 365 833        |
| Projektijuhtimine                           | 36 000        | 33 000         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>72 134</b> | <b>443 913</b> |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2018           | 2017            |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -938           | -4 786          |
| Kinnisvarainvesteeringute kaubad, teenused       | -10 000        | -370 000        |
| Muud                                             | 0              | -8 043          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-10 938</b> | <b>-382 829</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | -14 400        | -12 300        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -4 819         | -4 109         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-19 219</b> | <b>-16 409</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1              | 1              |

## Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Texover OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 148 542    | 96 968     | 300 000    | 29 926     |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Arvestatud tasu                                                                      | 14 400      | 12 300      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2019

**Osaühing Estero Haldus (registrikood: 11126885) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVO KASAK          | Juhatuse liige     | 03.07.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 878 139        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 28 080         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>906 219</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine | 71121      | 36000           | 49.91%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus      | 68201      | 26134           | 36.23%      | Ei             |
| Enda kinnisvara ost ja müük                               | 68101      | 10000           | 13.86%      | 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 (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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