

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EST Kinnisvara OÜ

registrikood: 10882685

tänava/talu nimi, Kitsas tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 5291451

e-posti aadress: info@estkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.estkinnisvara.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

EST Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara ost, müük, vahendus, haldamine ja rentimine, kinnisvaraarendus, põllumajandusmaade haldus ja põllumajandussaaduste tootmine.

EST Kinnisvara OÜ jagunes 14.11.2018 eraldumise teel ja andis osa oma varast üle jagunemise käigus asutatud äriühingule OÜ Meiekapital (registrikood 14606798).

EST Kinnisvara OÜ põllumajandusmaade halduse põhisuunad on heintaimsete kultuuride viljelemine püsirohumaadel, Euroopa Liidu põllumajandustoetuste taotlemise administreerimine ning põllumajandustootjatega rendisuhete loomine põllumaadel, samuti kasutusest väljas olevate põllumajandusmaade kasutuskõlblikuks muutmine ja maa viljakuse tõstmine.

Äriühingu majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äri- ja elamispindade ning põllumajandusmaade sektoris. Viimastel aastatel on äri- ja elamispindade turg muutunud järjest üürnikekeskemaks ning pindade vahendajad peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes. Põllumajandusmaade turg on alates Euroopa Liiduga liitumisest järjepidevalt aktiveerunud.

EST Kinnisvara OÜ halduses on 3 ärihoonet ja 1 elamispind Tartus ning ligikaudu 2000 hektarit põllumajandusmaad.

Majandusaasta käive oli 384 248 eurot, kasum 86 087 eurot.

2020. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara rendi- ja vahendustegevusest ning haldusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 864	44 428	
Nõuded ja ettemaksed	61 307	58 766	2
Kokku käibevarad	119 171	103 194	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	42 180	33 947	4
Kokku põhivarad	42 180	33 947	
Kokku varad	161 351	137 141	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 351	5 630	5
Võlad ja ettemaksed	30 873	49 530	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 224	55 160	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	34 542	28 578	5
Kokku pikaajalised kohustised	34 542	28 578	
Kokku kohustised	71 766	83 738	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 604	2 604	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	634	33 574	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 087	16 965	
Kokku omakapital	89 585	53 403	
Kokku kohustised ja omakapital	161 351	137 141	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	384 248	281 067	7
Muud äritulud	14 716	7 212	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-125 740	-98 505	8
Mitmesugused tegevuskulud	-53 271	-53 599	9
Tööjõukulud	-103 638	-103 580	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 713	-15 200	4
Muud ärikulud	-21	-8	
Ärikasum (kahjum)	99 581	17 387	
Intressikulud	-868	-438	
Muud finantstulud ja -kulud	9	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 722	16 965	
Tulumaks	-12 635	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 087	16 965	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes miinimumnõudest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 62 sätestatud lisadest. Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla esitatud lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi lühemal kujul. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva rahasumma vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides, mis investeerivad raha ja raha ekvivalendi mõistele individuaalselt vastavatesse instrumentidesse).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ning muid kulusid, mida on vaja vara viimiseks tööseisukorda. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 eurot.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud

soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Esimene majandusaasta, mis arvesse läheb, on 2018. Aastal 2019 rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist. 2020. aastal rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaeettevõtja (ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaeettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	50 993	50 993	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	50 993	50 993	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 945	9 945	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	89	89	0	0	3
Ettemaksed	280	280	0	0	
Muud makstud ettemaksed	280	280	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 307	61 307	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	58 435	58 435	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	58 435	58 435	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51	51	0	0	3
Ettemaksed	280	280	0	0	
Muud makstud ettemaksed	280	280	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 766	58 766	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 210	0	2
Käibemaks	0	259	0	1 748
Üksikisiku tulumaks	0	1 132	0	1 072
Sotsiaalmaks	0	2 094	0	1 877
Kohustuslik kogumispension	0	83	0	50
Töötuskindlustusmaksed	0	152	0	136
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	12	0	8
Ettemaksukonto jääk	89		51	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	89	5 942	51	4 893

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2017				
Soetusmaksumus	70 543	11 274	81 817	81 817
Akumuleeritud kulum	-49 671	-9 023	-58 694	-58 694
Jääkmaksumus	20 872	2 251	23 123	23 123
Ostud ja parendused	26 025		26 025	26 025
Amortisatsioonikulu	-13 968	-1 232	-15 200	-15 200
Muud muutused	0	-1	-1	-1
31.12.2018				
Soetusmaksumus	75 797	7 189	82 986	82 986
Akumuleeritud kulum	-42 868	-6 171	-49 039	-49 039
Jääkmaksumus	32 929	1 018	33 947	33 947
Ostud ja parendused	40 994	0	40 994	40 994
Muud ostud ja parendused	40 994		40 994	40 994
Amortisatsioonikulu	-16 158	-555	-16 713	-16 713
Müügid (jääkmaksumuses)	-16 049	0	-16 049	-16 049
Muud muutused	0	1	1	1
31.12.2019				
Soetusmaksumus	58 293	5 255	63 548	63 548
Akumuleeritud kulum	-16 577	-4 791	-21 368	-21 368
Jääkmaksumus	41 716	464	42 180	42 180

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Muud materiaalsed põhivarad	10 850	1 667
Kokku	10 850	1 667

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	9 557	2 578	6 979	0	Euribor+0,99%	EUR	31.05.2021
Swedbank Liisng	31 336	3 773	27 563	0	Euribor+1,99%	EUR	15.03.2024
Kapitalirendinõuded kokku	40 893	6 351	34 542	0			

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	13 573	2 805	10 768	0	Euribor+0,99%	EUR	31.05.2021
Danske Bank A/S Eesti filiaal	20 887	3 077	17 810	0	Euribor+1,5%	EUR	15.02.2023
Kapitalirendikohustised kokku	34 460	5 882	28 578	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	41 716	32 929
Kokku	41 716	32 929

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 303	10 303	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 628	14 628	0	0	
Maksuvõlad	5 942	5 942	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	30 873	30 873	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 755	22 755	0	0	
Võlad töövõtjatele	8 866	8 866	0	0	
Maksuvõlad	4 893	4 893	0	0	3
Saadud ettemaksed	13 016	13 016	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	13 016	13 016	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 530	49 530	0	0	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	384 248	281 067
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	384 248	281 067
Kokku müügitulu	384 248	281 067
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Põllumaade korrastamine	138 960	104 304
Kinnisvara vahendus	110 332	13 875
Põllumajandusmaade haldamine	56 637	51 345
Konsultatsiooniteenused	23 000	23 741
Kinnisvara haldamine	22 890	11 673
Metsamaade haldamine	19 704	19 709
Haldamisteenus	8 248	14 140
Kasvava metsa raieõigus	0	37 000
Kartuli müük	20	0
Muud	4 457	5 280
Kokku müügitulu	384 248	281 067

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Põllumaade taastamine ja korrastus	117 990	93 672
Agenditasu	2 805	4 833
Muud	4 945	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	125 740	98 505

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Reklaamikulud	5 151	3 480
Autode kulud ja kindlustus	13 945	24 275
Õigusabi ja raamatupidamiskulud	9 209	9 265
Konsultatsiooniteenus	8 285	7 502
Kontori rent ja kulud	7 949	4 073
Muud	8 732	5 004
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 271	53 599

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	77 612	77 504
Sotsiaalmaksud	26 026	50 918
Kokku tööjõukulud	103 638	128 422
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 049	8 138	2 933	8 472

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 503	31 040	39 898	23 633

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	48 934	27 639

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2020

EST Kinnisvara OÜ (registrikood: 10882685) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA KAMS	Juhatuse liige	23.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	634
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 087
Kokku	86 721
Jaotamine	
Dividendideks	40 842
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 879
Kokku	86 721

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	166417	43.31%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	110332	28.71%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	107479	27.97%	Ei
Kõõgililja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatus, k.a seenekasvatus	01131	20	0.01%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Joosep Kukebal	38503100239	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	260 EUR (Lihtomand)
Joel Peetsu	37909032713	Külitse alevik, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	260 EUR (Lihtomand)
Eva Kams	47203282787	Elva linn, Elva vald, Tartu maakond, Eesti	1954 EUR (Lihtomand)
Annela Kams	49508162761	Elva linn, Elva vald, Tartu maakond, Eesti	130 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5291451
E-posti aadress	info@estkinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.estkinnisvara.ee