

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 05.04.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Estera Residences OÜ

registrikood: 14697772

tänavatalu nimi, Merirahu tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13516

e-posti aadress: uloadamson@gmail.com

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Estera Residence OÜ põhitegevusalaks on finantsinvesteeringute haldamine ja sellega seotud tegevused.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu ei ole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmele tasu ei maksta.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019 on negatiivne, millest tulenevalt on osanikel plaanis 2020 aasta jooksul viia ellu vajalikud muudatused tagamaks omakapitali vastavuse Äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	05.04.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 516	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	272 128	0	2
Kokku käibevarad	274 644	2 500	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	362 800	0	3,4
Nõuded ja ettemaksed	200 000	0	2
Kokku põhivarad	562 800	0	
Kokku varad	837 444	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	835 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	23 509	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	858 509	0	
Kokku kohustised	858 509	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 565	0	
Kokku omakapital	-21 065	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	837 444	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	05.04.2019 - 31.12.2019	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-5 059	
Ärikasum (kahjum)	-5 059	
Intressitulud	3	
Intressikulud	-23 509	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 565	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 565	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estera Residences OÜ 2019 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aruannet vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses lubatud eranditele.

Estera Residences OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvandmed on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Estera Residences OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning üleöödeposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Invenio OÜ-l on kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurst kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuseks loetakse omandamise kuupäeval makstava tasu (s.o. omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emitteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete allahindlusi kajastatakse mitmesuguste tegevuskulude koosseisus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud

nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jookslul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdetulu korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriiliste otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes ettevõtte omanikku ja juhatuse liiget ning isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikuga seotud olevaks (nimetatud isiku lähisugulasi ja ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid).

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	
Muud nõuded	472 128	272 128	200 000	0	
Laenunõuded	272 128	272 128	0	0	9
Viitlaekumised	200 000	0	200 000	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	472 128	272 128	200 000		

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	05.04.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	362 800	0	4
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	362 800	0	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				05.04.2019	31.12.2019
40203213478	Estera Residences Parkview SIA	Läti	kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	05.04.2019	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Estera Residences Parkview SIA	0	2 800	0	0	0	360 000	362 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 800	0	0	0	360 000	362 800

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Saadud laen 1	835 000	0	0	835 000	8%	EUR	31.12.2026	9
Pikaajalised laenud kokku	835 000			835 000				
Laenukohustised kokku	835 000			835 000				

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	
Muud võlad	23 509	0	0	23 509	9
Intressivõlad	23 509	0	0	23 509	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 509			23 509	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	05.04.2019
Osakapital	7 500	2 500
Osade arv (tk)	3	1
Ettevõtte osakapital jaguneb kolmeks osaks, väärtustega: 3 750 eurot 3 125 eurot ja 625 eurot		

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019 on negatiivne, millest tulenevalt osanikel on plaanis 2020 aasta jooksul viia ellu vajalikud muudatused tagamaks omakapitali vastavuse Äriseadustiku nõuetele.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	05.04.2019 - 31.12.2019	05.04.2019 - 05.04.2019
Intressikulu laenudelt	23 509	0
Kokku intressikulud	23 509	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		05.04.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	272 128	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	858 509	0	0

Laenud

05.04.2019 - 31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Antud laen 1	632 128	360 000	0	0	0	0	0%	EUR	30.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Saadud laen 1	0	0	0	835 000	0	0	8%	EUR	31.12.26

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2020

Estera Residences OÜ (registrikood: 14697772) 05.04.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	12.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 565
Kokku	-28 565

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ulo@estera.lv