

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Estonia Maja Osühing

registrikood: 10843225

tänava/talu nimi, Estonia pst 15a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

telefon: +372 6117520

faks: +372 6117525

e-posti aadress: kristel@polarfinance.eu

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Estonia Maja tegeles 2019. aastal põhiliselt olemasoleva kinnisvara ja investeeringute haldamisega ning investeeringutega sidusettevõtetes.

2019. aastal muutusi kinnisvarainvesteeringutes ei toimunud.

Aruandeaasta lõpus oli ettevõttes 2 osalise tööajaga töötajat. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

Kinnisvaraturg on olnud tõusutrendis kõigis kinnisvaraturu sektorites. 2019. aastal jätkatakse tegutsemist kinnisvarainvesteeringute valdkonnas, olemasolevate varade aktiivse müügi ja investeeringute haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 936	416 866	
Nõuded ja ettemaksed	1 381 197	1 034 424	2
Kokku käibevarad	1 407 133	1 451 290	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	577 970	567 970	3, 4
Kinnisvarainvesteeringud	59 268	59 268	5
Materiaalsed põhivarad	12 252	18 372	6
Kokku põhivarad	649 490	645 610	
Kokku varad	2 056 623	2 096 900	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 945	6 607	7
Võlad ja ettemaksed	19 999	3 785	8
Kokku lühiajalised kohustised	26 944	10 392	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 077	40 146	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 077	40 146	
Kokku kohustised	32 021	50 538	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	10
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 991 562	2 048 222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 919	-29 981	
Kokku omakapital	2 024 602	2 046 362	
Kokku kohustised ja omakapital	2 056 623	2 096 900	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	8 195	34 987	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 665	-49 367	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 029	-76 246	
Tööjõukulud	-18 280	-12 191	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 120	-6 416	6
Ärikasum (kahjum)	-35 899	-109 233	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	7 105	
Intressitulud	45 151	76 029	
Intressikulud	-258	-382	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 994	-26 481	
Tulumaks	-4 075	-3 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 919	-29 981	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	991	991
Ostjatelt laekumata arved	991	991
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	211	211
Muud nõuded	1 379 995	1 379 995
Laenunõuded	1 067 218	1 067 218
Intressinõuded	312 777	312 777
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 381 197	1 381 197
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 380	1 380
Ostjatelt laekumata arved	1 380	1 380
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	564	564
Muud nõuded	1 032 480	1 032 480
Laenunõuded	760 215	760 215
Intressinõuded	272 265	272 265
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 034 424	1 034 424

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	577 970	567 970	4
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	577 970	567 970	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10722415	Forestprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
10507929	Unire Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12139594	Bravalla OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	40	40
14748162	Tiskre Ehitus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Forestprojekt OÜ	81 770	0	81 770
Unire Invest OÜ	91 078	0	91 078
Bravalla OÜ	395 122	0	395 122
Tiskre Ehitus OÜ	0	10 000	10 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	567 970	10 000	577 970

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tiskre Ehitus OÜ	33.33	21.06.2019	10 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	106 689
Müügid	-47 421
31.12.2018	59 268
31.12.2019	59 268

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 378	1 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-525	-101

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2017					
Soetusmaksumus	30 612	3 365	33 977	0	33 977
Akumuleeritud kulum	-6 120	-3 069	-9 189	0	-9 189
Jääkmaksumus	24 492	296	24 788	0	24 788
Amortisatsioonikulu	-6 120	-296	-6 416	0	-6 416
31.12.2018					
Soetusmaksumus	30 612	0	30 612	0	30 612
Akumuleeritud kulum	-12 240	0	-12 240	0	-12 240
Jääkmaksumus	18 372	0	18 372	0	18 372
Amortisatsioonikulu	-6 120	0	-6 120		-6 120
31.12.2019					
Soetusmaksumus	30 612	0	30 612		30 612
Akumuleeritud kulum	-18 360	0	-18 360		-18 360
Jääkmaksumus	12 252	0	12 252		12 252

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline tagatiseta laen	2 000	2 000					
Lühiajalised laenud kokku	2 000	2 000					
Kapitalirendikohustised kokku	10 022	4 945	5 077				
Laenukohustised kokku	12 022	6 945	5 077				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline tagatiseta laen	31 882	1 767	30 115		0%	EUR	12/2019
Pikaajalised laenud kokku	31 882	1 767	30 115				
Kapitalirendikohustised kokku	14 871	4 840	10 031				
Laenukohustised kokku	46 753	6 607	40 146				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinate ja seadmed		18 372
Kokku		18 372

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 272	1 272
Võlad töövõtjatele	1 175	1 175
Maksuvõlad	2 699	2 699
Muud võlad	14 853	14 853
Dividendivõlad	14 853	14 853
Kokku võlad ja ettemaksed	19 999	19 999
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	779	779
Võlad töövõtjatele	1 135	1 135
Maksuvõlad	1 871	1 871
Kokku võlad ja ettemaksed	3 785	3 785

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 597 184	1 614 592
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	399 296	403 649
Kokku tingimuslikud kohustised	1 996 480	2 018 241

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 195	34 987
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 195	34 987
Kokku müügitulu	8 195	34 987
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	32 900
Kinnisvara vahendustasud	6 817	850
Üüritud	1 378	1 200
Konsultatsioon	0	37
Kokku müügitulu	8 195	34 987

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	13 662	8 799
Sotsiaalmaksud	4 618	3 392
Kokku tööjõukulud	18 280	12 191
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 114 415	2 000	538 100	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 733	0	0	1 767

Juhatuse liikmele ei ole 2019. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi. 2019. aastal maksti dividende 11 827 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.09.2020

Estonia Maja Osühing (registrikood: 10843225) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	28.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 991 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 919
Kokku	1 996 481

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	6817	83.18%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1378	16.82%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6117520
Faks	+372 6117525
E-posti aadress	kristel@polarfinance.eu