

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Haldus Est OÜ

registrikood: 11377950

tänava/talu nimi, Jaama tn 143

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50705

telefon: +372 58369754

e-posti aadress: info@haldusest.eu

veebilehe aadress: www.haldusest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Kapitalirent	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad tarnijatele	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Intressitulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Haldus Est OÜ missiooniks on pakkuda kõigile kinnisvara omanikele professionaalset haldusteenust lähtudes Eesti Vabariigi kinnisvara korrashoiu standardist, tagamaks läbi kvaliteetse teenuse osutamise kinnisvara pikaajalisust. Otstarbeka suhtumisega kinnisvarasse luuakse looduskeskne ja - säästlik hoiak kogu ühiskonnale.

Haldus Est OÜ on loodud 2007. aastal, pakumaks kõigile kinnisvaraomanikele (sh korteriühistud ja bürood) korrashoiuks haldusteenust.

Ühiskonna kiire areng mõjutab inimeste elutempot. Spetsialiseerumist kitsamalt oma erialadele, mille tõttu napib inimestel aina vähem aega tegeleda oma põhieriala kõrvalt kinnisvara haldamisega. Antud tegevuse on enda kanda võtnud kinnisvarahaldusfirmad, kus tegutsevad väljaõppinud ja kogenud vastava eriala spetsialistid.

Kinnisvaraomanike muresid ja rõõme mõistes tuleb luua iga kinnisvara jaoks koostöös personaalne meeskond, kes aitab heaperemehelikult hallata kinnisvara. Antud tegevus säästab lühemas ja pikemas perspektiivis omanike ekspluatatsiooni kulusid ja looduslike väärtusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 881	27 782	2
Nõuded ja ettemaksed	22 113	15 231	3
Kokku käibevarad	58 994	43 013	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	27 933	15 971	5
Immateriaalsed põhivarad	0	199	
Kokku põhivarad	27 933	16 170	
Kokku varad	86 927	59 183	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 821	0	6
Võlad ja ettemaksed	31 140	25 131	7-9
Kokku lühiajalised kohustised	33 961	25 131	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 235	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 235	0	
Kokku kohustised	43 196	25 131	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 723	6 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 196	24 362	
Kokku omakapital	43 731	34 052	
Kokku kohustised ja omakapital	86 927	59 183	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	220 074	121 027	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-126 866	-63 352	13
Mitmesugused tegevuskulud	-30 340	-12 982	14
Tööjõukulud	-33 667	-17 015	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 284	-3 315	5
Muud ärikulud	-150	-3	
Ärikasum (kahjum)	21 767	24 360	
Intressitulud	4	2	17
Intressikulud	-575	0	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 196	24 362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 196	24 362	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava ja mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontol olevaid summasid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis nõudeõiguse tekkimise momendil ning hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga kliendi laekumata nõuet on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse aktsiaseltsi enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalse ja immateriaalse põhivara kapitaliseerimise alampiir on 600 eurot (ilma käibemaksuta), välja arvatud maa, mis võetakse soetusmaksumuses arvele olenemata maksumusest.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalse ja immateriaalse põhivara maksumusse ei kapitaliseerita käibemaksu ja muid tagasisaamisele mittekuuluvaid makse ja lõive (välja arvatud tööjõukuludelt arvestatud maksud).

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600 eurot

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Kui põhikirjas on ette nähtud reservkapitali moodustamine, siis ei või see olla väiksem kui 1/10 osakapitalist.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist (eelmistel perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvelt), samuti osakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

OÜ Haldus Est reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Tulud

Toodete, kaupade ja põhivara müügist saadud tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt sisemise intressimäära alusel. Dividenditulu kajastatakse dividendide väljakuulutamisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Põhivara või varude soetamisel tasutud mittetagastatavad maksud ja lõivud, sh käibemaks, mida ei saa arvata sisendkäibemaksuks, kajastatakse soetamishetkel kuluna tulemiaruaande kirjel Muud tegevuskulud.

Arendusväljaminekud kajastatakse tekkimise momendil kuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende, 2021.a oli maksumäär 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruaandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse omanik ja juhatuse liige ning temaga seotud ja tema kontrolli või olulise mõju all olevad sihtasutused, mittetulundusühingud ja äriühingud, samuti juhatuse liikme lähedased pereliikmed ja nende valitseva ja olulise mõju all olevad sihtasutused, mittetulundusühingud ja äriühingud.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha kassas	2	26
Raha pangakontol	36 879	27 756
Kokku raha	36 881	27 782

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 923	21 923	
Ostjatelt laekumata arved	21 923	21 923	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	4
Ettemaksed	175	175	
Tulevaste perioodide kulud	175	175	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 113	22 113	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 793	14 793	
Ostjatelt laekumata arved	14 793	14 793	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	263	263	4
Ettemaksed	175	175	
Tulevaste perioodide kulud	175	175	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 231	15 231	

Tulevaste perioodide kulu on kontoriruumide üüri viimase kuu ettemaks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		904		
Käibemaks		1 393		912
Üksikisiku tulumaks		154		38
Sotsiaalmaks		777		578
Kohustuslik kogumispension		47		35
Töötuskindlustusmaksed		56		42
Ettemaksukonto jääk	15		263	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	3 331	263	1 605

Ettevõtte tulumaksu kohustus on seotud detsembris välja makstud dividendidega.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus		6 655	6 655	804	7 459
Akumuleeritud kulum		-4 155	-4 155	-804	-4 959
Jääkmaksumus		2 500	2 500	0	2 500
Ostud ja parendused	16 000	786	16 786		16 786
Muud ostud ja parendused	16 000	786	16 786		16 786
Amortisatsioonikulu	-1 524	-1 791	-3 315		-3 315
31.12.2020					
Soetusmaksumus	16 000	7 441	23 441	804	24 245
Akumuleeritud kulum	-1 524	-5 946	-7 470	-804	-8 274
Jääkmaksumus	14 476	1 495	15 971	0	15 971
Ostud ja parendused	18 158	1 108	19 266		19 266
Muud ostud ja parendused	18 158	1 108	19 266		19 266
Amortisatsioonikulu	-5 615	-1 689	-7 304		-7 304
31.12.2021					
Soetusmaksumus	34 158	4 402	38 560	0	38 560
Akumuleeritud kulum	-7 139	-3 488	-10 627	0	-10 627
Jääkmaksumus	27 019	914	27 933	0	27 933

2021. aasta lõpus kanti maha amortiseerunud ja kasutusest välja läinud arvuteid ja muud põhivara summas 4951 eurot.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõiduki rent	12 056	2 821	9 235	3,5% + 6 kuu Euribor	euro	05.02.2026
Kapitalirendikohustised kokku	12 056	2 821	9 235			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	
Masinad ja seadmed	13 013	
Kokku	13 013	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 887	21 887	8
Võlad töövõtjatele	4 627	4 627	9
Maksuvõlad	3 331	3 331	4
Muud võlad	1 259	1 259	
Muud viitvõlad	1 259	1 259	
Saadud ettemaksed	36	36	
Muud saadud ettemaksed	36	36	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 140	31 140	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 513	20 513	8
Võlad töövõtjatele	2 320	2 320	9
Maksuvõlad	1 605	1 605	4
Muud võlad	693	693	
Muud viitvõlad	693	693	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 131	25 131	

Võlad töövõtjatele sisaldab ka puhkusereservi kohustust.

Muudes viitvõlgades kajastuvad arvestatud, kuid veel välja maksmata tasudelt arvatud maksukohustised.

Saadud ettemakse on aruandekuupäeva seisuga ühe kliendi poolt enamtasutud summa.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ostetud teenuste eest	21 887	20 513
Kokku võlad tarnijatele	21 887	20 513

Võlad tarnijatele tasuti aruandekuupäevale järgneval kuul.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	2 115	1 651
Puhkusetasude kohustis	2 512	669
Kokku võlad töövõtjatele	4 627	2 320

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	32 735	24 992
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	8 184	6 248
Kokku tingimuslikud kohustised	40 919	31 240

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	220 074	121 027
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	220 074	121 027
Kokku müügitulu	220 074	121 027
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja hooldus	220 074	121 027
Kokku müügitulu	220 074	121 027

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-11 957	-3 222
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-112 729	-58 592
Üür ja rent	-2 100	-2 100
Muud	-80	562
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-126 866	-63 352

2020. a muudes kuludes kajastub eelneva perioodi kreditarve, mis vähendas kulusid.

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-600	-600
Mitmesugused bürookulud	-2 021	-560
Koolituskulud	-120	-700
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	-3 923	-3 971
Raamatupidamiskulu	-1 098	-918
Kulud inventarile	-2 748	-648
Sõidukite kulud	-7 743	-1 636
Reklaamikulud	-2 472	-435
Tulumaks dividendidelt	-2 718	-1 386
Muud	-6 897	-2 128
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 340	-12 982

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-23 785	-12 217
Sotsiaalmaksud	-8 039	-4 129
Puhkusereservi kulu	-1 843	-669
Kokku tööjõukulud	-33 667	-17 015
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	-150	-3
Kokku muud ärikulud	-150	-3

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	4	2
Kokku intressitulud	4	2

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 783	1 995
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 783	1 995

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 145	13 181
Kokku müüdid	40 145	13 181

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	23 183	12 717
Isikliku sõiduauto kasutamise kompens	3 923	3 971

Haldus Est OÜ maksis 2021. aastal osanikele dividende 11 517 eurot ja 2020. aastal 5543 eurot.

Nõuded ja müügid seotud osapooltele on tehingutest korteriühistutega, kus Haldus Est OÜ juhatuse liikmed on kas valitsejad või juhatuses.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva ei ole toimunud ettevõtte tegevust oluliselt mõjutavaid sündmusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2022

Haldus Est OÜ (registrikood: 11377950) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL LIIVAKANT	Juhatuse liige	11.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 196
Kokku	40 919
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 723
Kokku	19 723

Koos majandusaasta aruande esitamisega dividende ei jaotata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 196
Kokku	40 919
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 723
Kokku	19 723

Koos majandusaasta aruandega esitamisega dividende ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	220074	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mihkel Liivakant	39312302712	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR (Kaasomand)
Merli Liivakant	47203122744	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR (Kaasomand)
Karl Liivakant	39802192727	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR (Kaasomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58369754
E-posti aadress	info@haldusest.eu
Veebilehe aadress	www.haldusest.eu