

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	8
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Estonia Maja tegeles 2021. aastal põhiliselt kinnisvara vahendamise ja arendamisega.

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

2022. aastal on plaanis jätkata kinnisvara valdkonnas ja hakata üürima äripindu Kostiveres Raasiku tee 2a aadressil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	112 011	97 714	
Nõuded ja ettemaksed	1 276 418	1 364 305	2
Kokku käibevarad	1 388 429	1 462 019	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	577 970	577 970	3, 4
Kinnisvarainvesteeringud	42 145	0	5
Materiaalsed põhivarad	58 199	6 132	6
Kokku põhivarad	678 314	584 102	
Kokku varad	2 066 743	2 046 121	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 494	7 066	7
Võlad ja ettemaksed	11 009	5 816	8
Kokku lühiajalised kohustised	21 503	12 882	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 374	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	38 374	0	
Kokku kohustised	59 877	12 882	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	10
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 988 118	1 991 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 373	13 638	
Kokku omakapital	2 006 866	2 033 239	
Kokku kohustised ja omakapital	2 066 743	2 046 121	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 750	20 403	11
Muud äritulud	0	1 522	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 015	-13 313	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 638	-16 124	
Tööjõukulud	-20 010	-20 242	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 183	-6 120	
Ärikasum (kahjum)	-43 096	-33 874	
Intressitulud	37 162	48 932	
Intressikulud	-264	-170	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 198	14 888	
Tulumaks	-3 175	-1 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 373	13 638	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 2021. 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 alljärgnevatel 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 aktsiastest 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 õiglasest väärtusest 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 kulusi. 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	360	360
Ostjatelt laekumata arved	360	360
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 216 751	1 216 751
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 975	2 975
Laenunõuded	52 132	52 132
Muud nõuded	3 595	3 595
Intressinõuded	3 595	3 595
Ettemaksed	605	605
Tulevaste perioodide kulud	605	605
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 276 418	1 276 418
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	360	360
Ostjatelt laekumata arved	360	360
Nõuded seotud osapoolte vastu	995 225	995 225
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	565	565
Laenunõuded	11 538	11 538
Muud nõuded	356 617	356 617
Intressinõuded	356 617	356 617
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 364 305	1 364 305

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	577 970	577 970	4
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	577 970	577 970	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Forestprojekt OÜ	81 770	81 770
Unire Invest OÜ	91 078	91 078
Bravalla OÜ	395 122	395 122
Tiskre Ehitus OÜ	10 000	10 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	577 970	577 970

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	59 268
Müügid	-59 268
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	42 145
31.12.2021	42 145

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 844
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-725	-596

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	30 612	30 612
Akumuleeritud kulum	-18 360	-18 360
Jääkmaksumus	12 252	12 252
Amortisatsioonikulu	-6 120	-6 120
31.12.2020		
Soetusmaksumus	30 612	30 612
Akumuleeritud kulum	-24 480	-24 480
Jääkmaksumus	6 132	6 132
Ostud ja parendused	61 250	61 250
Muud ostud ja parendused	61 250	61 250
Amortisatsioonikulu	-9 183	-9 183
31.12.2021		
Soetusmaksumus	91 862	91 862
Akumuleeritud kulum	-33 663	-33 663
Jääkmaksumus	58 199	58 199

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline tagatiseta laen	4 000	4 000		
Lühiajalised laenud kokku	4 000	4 000		
Kapitalirendikohustised kokku	44 868	6 494	38 374	
Laenukohustised kokku	48 868	10 494	38 374	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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	5 066	5 066		
Laenukohustised kokku	7 066	7 066		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 259	1 259
Võlad töövõtjatele	843	843
Maksuvõlad	2 970	2 970
Muud võlad	5 937	5 937
Dividendivõlad	5 937	5 937
Kokku võlad ja ettemaksed	11 009	11 009

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	789	789
Võlad töövõtjatele	1 427	1 427
Maksuvõlad	1 600	1 600
Muud võlad	2 000	2 000
Dividendivõlad	2 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksed	5 816	5 816

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 582 995	1 604 094
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	395 749	401 024
Kokku tingimuslikud kohustised	1 978 744	2 005 118

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 750	20 403
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 750	20 403
Kokku müügitulu	1 750	20 403
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	16 667
Kinnisvara vahendustasud	1 750	1 892
Üüritulu	0	1 844
Kokku müügitulu	1 750	20 403

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	13 847	14 872
Sotsiaalmaksud	6 162	5 370
Kokku tööjõukulud	20 009	20 242
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 062 316	1 337 947
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 039	26 744
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 396	109 246
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 216 751	1 473 937
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	2 000	2 000
Kokku laenukohustised	2 000	2 000

ANTUD LAENUD	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	36 659
Kokku antud laenud	36 659

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	995 225	0	140 500	854 725	36 659
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 633	14 700	0	38 333	595
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 000	0	0	105 000	3 150
Kokku antud laenud	1 123 858	14 700	140 500	998 058	40 404

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Sidusettevõtjad	2 000	0	0	2 000
Kokku laenukohustised	2 000	0	0	2 000

Juhatuse liikmele ei ole 2021. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi. 2021. aastal maksti dividende 12 688 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2022

Estonia Maja Osaühing (registrikood: 10843225) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	31.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 988 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 373
Kokku	1 978 745

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1750	100.00%	Jah

Sidevahendid

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