

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Estero Haldus

registrikood: 11126885

tänava/talu nimi, Roo tee 7

maja ja korteri number:

küla: Kelvingi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74018

telefon: +372 5016600

e-posti aadress: ivo@estero.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Estero Haldus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja endale kuuluva kinnisvara üürile andmine.

2022. majandusaastal on kavas jätkata ettevõttele kuuluvate kinnisvaraobjektide müügiga.

Osaühingus Estero Haldus on 1 palgaline töötaja, töid teostatakse valdavalt alltöövõtulepingute alusel.

Finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu	90673	336871
Müügitulu kasv (%)	-73,08	62
Puhaskasum/kahjum	53062	-40872
Puhasrentaablus (%)	58,52	-12,13
ROA (%)	3,38	-2,4
ROE (%)	5,51	-4,49

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 621	1 373	
Nõuded ja ettemaksed	12 446	117 612	2
Kokku käibevarad	38 067	118 985	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 266 768	1 287 483	4
Materiaalsed põhivarad	263 097	292 657	5
Kokku põhivarad	1 529 865	1 580 140	
Kokku varad	1 567 932	1 699 125	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	191 214	6
Võlad ja ettemaksed	39 405	46 566	7
Kokku lühiajalised kohustised	39 405	237 780	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	567 000	552 880	6
Kokku pikaajalised kohustised	567 000	552 880	
Kokku kohustised	606 405	790 660	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	905 653	946 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 062	-40 872	
Kokku omakapital	961 527	908 465	
Kokku kohustised ja omakapital	1 567 932	1 699 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	90 673	336 891	
Muud äritulud	113 843	2 355	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 979	-314 232	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 961	-21 131	
Tööjõukulud	-30 857	-19 219	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 106	-23 843	
Muud ärikulud	-1	-405	
Ärikasum (kahjum)	75 612	-39 584	
Intressitulud	3 919	8 761	
Intressikulud	-26 469	-10 049	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	53 062	-40 872	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 062	-40 872	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estero Haldus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulum arvutamise väljamineku kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 6000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

OÜ Estero Haldus loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele ja seotud osapoolteks loetakse:

1. Omanikke.
2. Tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 302	12 302
Ettemaksed	144	144
Tulevaste perioodide kulud	144	144
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 446	12 446
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	77 848	77 848
Ostjatelt laekumata arved	77 848	77 848
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 764	36 764
Laenuõuded	3 000	3 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 612	117 612

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	36 764	0
Üksikisiku tulumaks	0	633	0	394
Sotsiaalmaks	0	1 188	0	792
Kohustuslik kogumispension	0	72	0	48
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	34
Ettemaksukonto jääk	12 302		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 302	1 941	36 764	1 268

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 171 022	1 171 022
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 171 022	1 171 022
Ostud ja parendused	400 633	400 633
Müügid	-284 172	-284 172
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 287 483	1 287 483
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 287 483	1 287 483
Ostud ja parendused	484 637	484 637
Müügid	-505 352	-505 352
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 266 768	1 266 768
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 266 768	1 266 768

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	616 000	305 500

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised			
		Transpordivahendid	Ettemaksed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	0	0	103 375	103 375
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	103 375	103 375
Ostud ja parendused	207 125	6 000	0	213 125
Amortisatsioonikulu	-22 688	-1 155	0	-23 843
Ümberliigitamised	103 375	0	-103 375	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	103 375	0	-103 375	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	310 500	6 000	0	316 500
Akumuleeritud kulum	-22 688	-1 155	0	-23 843
Jääkmaksumus	287 812	4 845	0	292 657
Ostud ja parendused	0	6 070	0	6 070
Amortisatsioonikulu	-30 583	-1 522	0	-32 105
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-3 525	0	-3 525
31.12.2021				
Soetusmaksumus	310 500	6 070	0	316 570
Akumuleeritud kulum	-53 271	-202	0	-53 473
Jääkmaksumus	257 229	5 868	0	263 097

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	6 717	0
Transpordivahendid	6 717	0
Kokku	6 717	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	567 000	0	567 000	
Pikaajalised laenud kokku	567 000	0	567 000	
Laenukohustised kokku	567 000	0	567 000	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	191 214	191 214		
Lühiajalised laenud kokku	191 214	191 214		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	552 880	0	552 880	
Pikaajalised laenud kokku	552 880	0	552 880	
Laenukohustised kokku	744 094	191 214	552 880	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 618	27 618
Võlad töövõtjatele	1 432	1 432
Maksuvõlad	1 941	1 941
Muud võlad	81	81
Saadud ettemaksed	8 333	8 333
Tulevaste perioodide tulud	8 333	8 333
Kokku võlad ja ettemaksed	39 405	39 405
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 830	21 830
Võlad töövõtjatele	968	968
Maksuvõlad	1 268	1 268
Saadud ettemaksed	22 500	22 500
Tulevaste perioodide tulud	22 500	22 500
Kokku võlad ja ettemaksed	46 566	46 566

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-23 116	-14 400
Sotsiaalmaksud	-7 741	-4 819
Kokku tööjõukulud	-30 857	-19 219
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Texover
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	473 000	429 000

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 000	123 880
Kokku laenukohustised	567 000	552 880

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	23 116	14 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2022

Osaühing Estero Haldus (registrikood: 11126885) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	19.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	905 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 062
Kokku	958 715

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	33918	37.41%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	31885	35.16%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	24870	27.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Texover	10981766	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016600
E-posti aadress	ivo@estero.ee