

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 19.08.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: 4Estate OÜ

registrikood: 16296155

tänava/talu nimi, Vesilinnu tee 31

maja ja korteri number:

küla: Vääna-Jõesuu küla

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76909

telefon: +372 53429770

e-posti aadress: reinsaluremo@gmail.com

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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Muud äritulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

4Estate OÜ on 2021.aasta asutatud kinnisvara ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara soetamine ja selle välja üürimine.

Majandusaasta soetati Pärnu linnas 2 korterit, millest üks müüdi majandusaasta perioodil.

2021/2022 majandusaastal puudusid ettevõttel tööjõukulud

2022.aasta lõpu seisuga on ettevõttes 4 juhatuse liiget.

2023.aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal ning otsib võimalusi oma tegevuse laiendamiseks.

Peamised finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud majandusaastal: ja sellele eelnenud kahe aasta kohta:

Suhtarv	31.12.2022
Omakapitali määr (%)	39,72%
Võlakordaja (%)	60,28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:	0,05

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

*Omakapitali määr: Omakapitali / Varad kokku * 100*

*Võlakordaja: Kohustused kokku / Varad kokku * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	19.08.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	836	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	132	0	3
Kokku käibevarad	968	2 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 500	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	129 000	0	5
Kokku põhivarad	130 500	0	
Kokku varad	131 468	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 584	0	
Võlad ja ettemaksed	663	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	19 247	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	60 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	60 000	0	
Kokku kohustised	79 247	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 500	7
Registreerimata osakapital	24 400	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 821	0	
Kokku omakapital	52 221	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	131 468	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	19.08.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	16 928	8
Muud äritulud	32 467	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 434	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 235	
Muud ärikulud	-6	
Ärikasum (kahjum)	31 720	
Intressitulud	280	
Intressikulud	-14 179	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 821	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 821	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

4Estate OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 1.

Majandusaasta aruande esitusvaluuta on euro.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete allahindlust kajastatakse juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real mitmesugused tegevuskulud. Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälise varana.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustistega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes finantskuluna.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- * ettevõtte omanikud
- * ettevõtte omanikele kuuluvad teised ettevõtted,
- * ettevõtte juhatus ja nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	19.08.2021
Arvelduskontod	836	2 500
Kokku raha	836	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132	132	0	4
Laenunõuded	1 500	0	1 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 632	132	1 500	

	19.08.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	
Laenunõuded	0	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		-19
Ettemaksukonto jääk	132	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	132	-19

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
19.08.2021	0
Ostud ja parendused	211 333
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 667
Müügid	-116 000
31.12.2022	129 000

	19.08.2021 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 807	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 443	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 046	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	315	315	
Maksuvõlad	-19	-19	4
Muud võlad	367	367	
Intressivõlad	367	367	
Kokku võlad ja ettemaksed	663	663	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	19.08.2021
Osakapital	10 000	2 500

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	19.08.2021 - 31.12.2022	19.08.2021 - 19.08.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 928	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 928	0
Kokku müügitulu	16 928	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lühiajaline üür	16 807	0
Muu	121	0
Kokku müügitulu	16 928	0

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	19.08.2021 - 31.12.2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	7 046
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	25 421
Kokku muud äritulud	32 467

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	19.08.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	0
Kokku laenukohustised	1 500	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	19.08.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 584	0
Kokku laenukohustised	18 584	0

--

ANTUD LAENUD	19.08.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	8 500	1 500	280
Kokku antud laenud	0	10 000	8 500	1 500	280

LAENUKOHUSTISED	19.08.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	28 000	9 416	18 584	997
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	10 000	0	616
Kokku laenukohustised	0	38 000	19 416	18 584	1 613

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2023

4Estate OÜ (registrikood: 16296155) 19.08.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REMO REINSALU	Juhatuse liige	15.03.2023
KEN KUBER	Juhatuse liige	15.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 821
Kokku	17 821
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 821
Kokku	17 821

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 821
Kokku	17 821
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 821
Kokku	17 821

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16807	99.29%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Investus OÜ	12319818	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Qber OÜ	14321280	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Häppel OÜ	12981411	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
EVIL CAPITAL OÜ	11497943	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 53429770
E-posti aadress	reinsaluremo@gmail.com