

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	13
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 pikaajalisuse. Otstarbeka suhtumisega kinnisvarasse luuakse looduskeskne ja - säästlik hoiak kogu ühiskonnale.

Haldus Est OÜ on loodud 2007. aastal, pakkumaks 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 looduslikke väärtusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 331	36 881	2
Nõuded ja ettemaksed	41 091	22 113	3,4
Kokku käibevarad	77 422	58 994	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	49 417	27 933	5
Kokku põhivarad	49 417	27 933	
Kokku varad	126 839	86 927	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 608	2 821	6
Võlad ja ettemaksed	40 422	31 140	7-9
Kokku lühiajalised kohustised	47 030	33 961	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 755	9 235	6
Kokku pikaajalised kohustised	24 755	9 235	
Kokku kohustised	71 785	43 196	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 021	19 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 221	21 196	
Kokku omakapital	55 054	43 731	
Kokku kohustised ja omakapital	126 839	86 927	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	301 053	220 074	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 157	-126 866	13
Mitmesugused tegevuskulud	-50 308	-30 340	14
Tööjõukulud	-49 515	-33 667	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 801	-7 284	5
Muud ärikulud	-352	-150	16
Ärikasum (kahjum)	26 920	21 767	
Intressitulud	4	4	17
Intressikulud	-703	-575	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 221	21 196	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 221	21 196	

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, 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha kassas	0	2
Raha pangakontol	36 331	36 879
Kokku raha	36 331	36 881

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 915	40 915
Ostjatelt laekumata arved	40 915	40 915
Ettemaksed	176	176
Tulevaste perioodide kulud	175	175
Muud makstud ettemaksed	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 091	41 091
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 923	21 923
Ostjatelt laekumata arved	21 923	21 923
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Ettemaksed	175	175
Tulevaste perioodide kulud	175	175
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 113	22 113

Tulevaste perioodide kulu on kontoriruumide üüri viimase kuu ettemaks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 250		904
Käibemaks	2 098		1 393
Üksikisiku tulumaks	405		154
Sotsiaalmaks	1 207		777
Kohustuslik kogumispension	73		47
Töötuskindlustusmaksed	88		56
Ettemaksukonto jääk		15	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 121	15	3 331

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	
31.12.2020					
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
Ostud ja parendused	27 769	1 516	29 285		29 285
Muud ostud ja parendused	27 769	1 516	29 285		29 285
Amortisatsioonikulu	-6 381	-1 420	-7 801		-7 801
31.12.2022					
Soetusmaksumus	61 927	5 918	67 845		67 845
Akumuleeritud kulum	-13 520	-4 908	-18 428		-18 428
Jääkmaksumus	48 407	1 010	49 417		49 417

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõiduki rent	9 698	2 898	6 800	3,5% + 6 kuu Euribor	euro	05.02.2026
Sõiduki rent	21 665	3 710	17 955	2,6% + 6 kuu Euribor	euro	05.12.2027
Kapitalirendikohustised kokku	31 363	6 608	24 755			

	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		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	38 306	13 013
Kokku	38 306	13 013

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 872	25 872
Võlad töövõtjatele	7 145	7 145
Maksuvõlad	5 121	5 121
Muud võlad	2 230	2 230
Muud viitvõlad	2 230	2 230
Saadud ettemaksed	54	54
Muud saadud ettemaksed	54	54
Kokku võlad ja ettemaksed	40 422	40 422
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 887	21 887
Võlad töövõtjatele	4 627	4 627
Maksuvõlad	3 331	3 331
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

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ostetud teenuste eest	25 871	21 887
Kokku võlad tarnijatele	25 871	21 887

Võlad tarnijatele tasuti aruandekuupäevale järgneval kuul.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	3 120	2 115
Puhkusetasude kohustis	4 026	2 512
Kokku võlad töövõtjatele	7 146	4 627

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	41 794	32 735
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 448	8 184
Kokku tingimuslikud kohustised	52 242	40 919

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	301 053	220 074
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	301 053	220 074
Kokku müügitulu	301 053	220 074
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja hooldus	301 053	220 074
Kokku müügitulu	301 053	220 074

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-13 123	-11 957
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-150 986	-112 729
Üür ja rent	-1 925	-2 100
Muud	-123	-80
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 157	-126 866

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-785	-600
Energia	-140	-49
Elektrienergia	-90	-49
Soojusenergia	-50	0
Mitmesugused bürookulud	-1 785	-2 021
Koolituskulud	-5 947	-120
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	-3 940	-3 923
Raamatupidamiskulu	-1 428	-1 098
Kulud inventarile	-7 900	-2 748
Sõidukite kulud	-10 152	-7 743
Reklaamikulud	-826	-2 472
Tulumaks dividendidelt	-3 229	-2 718
Muud	-14 176	-6 848
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-50 308	-30 340

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-35 492	-23 785
Sotsiaalmaksud	-12 508	-8 039
Puhkusereservi kulu	-1 514	-1 843
Kokku tööjõukulud	-49 514	-33 667
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-20	-4
Liikmemaksud	-332	-146
Kokku muud ärikulud	-352	-150

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	4	4
Kokku intressitulud	4	4

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 342	4 783
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 342	4 783

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 007	40 145
Kokku müüdud	121 007	40 145

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	30 057	23 183
Isikliku sõiduauto kasutamise kompens	3 940	3 923

Haldus Est OÜ määras 2022. aastal osanikele dividende 14 898 eurot ja 2021. aastal 11 517 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: 05.04.2023

Haldus Est OÜ (registrikood: 11377950) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLI LIIVAKANT	Juhatuse liige	06.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 221
Kokku	52 242
Jaotamine	
Kokku	52 242

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 221
Kokku	52 242

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	301053	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