

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: 4Estate OÜ

registrikood: 16296155

tänavatänu nimi, Tungla tn 10-8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10911

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.

2023 majandusaastal puudusid ettevõttel tööjõukulud

2023.aasta lõpu seisuga on ettevõttes 2 juhatuse liiget.

2024.aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal ning otsib võimalusi oma tegevuse laiendamiseks.

Peamised finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud majandusaastal: ja sellele eelnenud kahe aasta kohta:

Suhtarv	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali määr (%)	48,05%	39,72%
Võlakordaja (%)	51,95%	60,28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:	0,07	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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	564	836	2
Nõuded ja ettemaksed	1	132	3
Kokku käibevarad	565	968	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 500	3
Kinnisvarainvesteeringud	129 000	129 000	5
Kokku põhivarad	129 000	130 500	
Kokku varad	129 565	131 468	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 479	18 584	
Võlad ja ettemaksed	417	663	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 896	19 247	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	59 410	60 000	
Kokku pikaajalised kohustised	59 410	60 000	
Kokku kohustised	67 306	79 247	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	10 000	7
Registreerimata osakapital	2 122	24 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 821	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 684	17 821	
Kokku omakapital	62 259	52 221	
Kokku kohustised ja omakapital	129 565	131 468	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	6 391	16 928
Muud äritulud	0	32 467
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 000	-10 434
Mitmesugused tegevuskulud	-3 815	-7 235
Muud ärikulud	0	-6
Ärikasum (kahjum)	-2 424	31 720
Intressitulud	64	280
Intressikulud	-5 324	-14 179
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 684	17 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 684	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 laekuv 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	564	836
Kokku raha	564	836

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Ettemaksed	1	1	
Muud makstud ettemaksed	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1	1	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132	132	0
Laenunõuded	1 500	0	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 632	132	1 500

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	-66		-19
Ettemaksukonto jääk		132	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	-66	132	-19

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	211 333
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 667
Müügid	-116 000
31.12.2022	129 000
31.12.2023	129 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 391	16 807
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 551	10 443
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	7 046

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	476	476	
Maksuvõlad	-66	-66	4
Muud võlad	7	7	
Intressivõlad	7	7	
Kokku võlad ja ettemaksed	417	417	
	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)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	50 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 391	16 928
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 391	16 928
Kokku müügitulu	6 391	16 928
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lühiajaline üür	6 391	16 807
Muu	0	121
Kokku müügitulu	6 391	16 928

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	7 046
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	25 421
Kokku muud äritulud	0	32 467

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 175	1 500
Kokku laenukohustised	1 175	1 500

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 175	18 584
Kokku laenukohustised	1 175	18 584

ANTUD LAENUD	31.12.2021	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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	0	1 500	0	0
Kokku antud laenud	1 500	0	1 500	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	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: 24.01.2024

4Estate OÜ (registrikood: 16296155) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REMO REINSALU	Juhatuse liige	24.01.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 684
Kokku	10 137
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 137
Kokku	10 137

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 684
Kokku	10 137
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 137
Kokku	10 137

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6391	100.00%	Jah

Sidevahendid

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