

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EST Kinnisvara OÜ

registrikood: 10882685

tänava/talu nimi, Kitsas tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 5291451

e-posti aadress: info@estkinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.estkinnisvara.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

EST Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara ost, müük, üürimine/rentimine, vahendus, kinnisvarainvesteeringute haldamine, kinnisvaraarendus, põllumajandusmaade haldus, põllumajandussaaduste tootmine, maatulundusmaade väärindamine ja metsamaaparandus.

EST Kinnisvara OÜ põllumajandusmaade halduse põhisuunad on heintaimsete kultuuride viljelemine püsirohumaadel, Euroopa Liidu põllumajandustoetuste taotlemise administreerimine ning põllumajandustootjatega rendisuhete loomine põllumaadel, samuti kasutusest väljas olevate põllumajandusmaade kasutuskõlblikuks muutmine ja maa viljakuse tõstmine.

Äriühingu majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äri- ja elamispindade ning põllumajandusmaade sektoris.

EST Kinnisvara OÜ halduses on 4 ärihoonet, 2 äri- ja 1 elamispind ning ligikaudu 1000 hektarit põllumajandusmaad.

Majandusaasta käive oli 211 635 eurot, kasum 23 657 eurot.

2024. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kinnisvara üüri- ja vahendustegevusest, ärikinnisvara ja maatulundusmaade haldusest ning maatulundusmaade väärindamisest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 454	48 663	
Nõuded ja ettemaksed	46 947	24 245	2
Kokku käibevarad	78 401	72 908	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	63 155	62 764	4
Kinnisvarainvesteeringud	102 539	102 539	5
Materiaalsed põhivarad	10 749	24 426	6
Kokku põhivarad	176 443	189 729	
Kokku varad	254 844	262 637	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 862	6 760	7
Võlad ja ettemaksed	22 209	33 910	8
Kokku lühiajalised kohustised	38 071	40 670	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	28 851	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	28 851	
Kokku kohustised	38 071	69 521	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 604	2 604	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	190 252	185 135	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 657	5 117	
Kokku omakapital	216 773	193 116	
Kokku kohustised ja omakapital	254 844	262 637	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	211 635	186 220	9
Muud äritulud	2 500	2 455	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 308	-20 526	10
Mitmesugused tegevuskulud	-61 115	-55 945	11
Tööjõukulud	-91 951	-92 367	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 678	-13 824	6
Muud ärikulud	0	-6	
Ärikasum (kahjum)	25 083	6 007	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	390	0	
Intressitulud	40	34	
Intressikulud	-1 856	-924	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 657	5 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 657	5 117	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes miinimumnõudest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest. Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla esitatud lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi lühemal kujul.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva rahasumma vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides, mis investeerivad raha ja raha ekvivalendi mõistele individuaalselt vastavatesse instrumentidesse).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ning muid kulusid, mida on vaja vara viimiseks tööseisukorda.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 eurot.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 475	9 475	
Ostjatelt laekumata arved	9 475	9 475	
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 578	36 578	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	614	614	3
Ettemaksed	280	280	
Muud makstud ettemaksed	280	280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 947	46 947	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 162	18 162	
Ostjatelt laekumata arved	18 162	18 162	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 800	1 800	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	3
Ettemaksed	4 280	4 280	
Tulevaste perioodide kulud	1 000	1 000	
Muud makstud ettemaksed	3 280	3 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 245	24 245	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	565	0	0	2 866
Üksikisiku tulumaks	0	582	0	960
Sotsiaalmaks	0	1 092	0	1 751
Kohustuslik kogumispension	0	66	0	106
Töötuskindlustusmaksed	0	79	0	127
Ettemaksukonto jääk	49		3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	614	1 819	3	5 810

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11075662	Kuusemetsa OÜ	Eesti	Metsamajandus ja kinnisvaratehingud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Kuusemetsa OÜ	62 764	390	63 154
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	62 764	390	63 154

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	102 539
31.12.2022	102 539
31.12.2023	102 539

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 304	3 138

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2021				
Soetusmaksumus	81 626	7 272	88 898	88 898
Akumuleeritud kulum	-44 561	-6 087	-50 648	-50 648
Jääkmaksumus	37 065	1 185	38 250	38 250
Amortisatsioonikulu	-13 158	-666	-13 824	-13 824
31.12.2022				
Soetusmaksumus	81 626	7 272	88 898	88 898
Akumuleeritud kulum	-57 719	-6 753	-64 472	-64 472
Jääkmaksumus	23 907	519	24 426	24 426
Amortisatsioonikulu	-13 158	-519	-13 677	-13 677
31.12.2023				
Soetusmaksumus	65 792	7 272	73 064	73 064
Akumuleeritud kulum	-55 043	-7 272	-62 315	-62 315
Jääkmaksumus	10 749	0	10 749	10 749

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	15 862	15 862	0	Euribor+1,99%	EUR	15.03.2024
Kapitalirendikohustised kokku	15 862	15 862	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	19 927	3 965	15 962	Euribor+1,99%	EUR	15.03.2024
Swedbank Liising	15 684	2 795	12 889	Euribor+2,19%	EUR	15.01.2026
Kapitalirendikohustised kokku	35 611	6 760	28 851			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 857	6 857	
Võlad töövõtjatele	7 902	7 902	
Võlad seotud osapooltele	5 631	5 631	13
Maksuvõlad	1 819	1 819	3
Kokku võlad ja ettemaksed	22 209	22 209	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 473	5 473	
Võlad töövõtjatele	11 674	11 674	
Võlad seotud osapooltele	4 150	4 150	13
Maksuvõlad	5 810	5 810	3
Saadud ettemaksed	6 803	6 803	
Muud saadud ettemaksed	6 803	6 803	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 910	33 910	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	211 635	186 220
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	211 635	186 220
Kokku müügitulu	211 635	186 220
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	78 313	50 384
Kinnisvara haldamine	42 525	38 951
Põllumajandusmaade haldamine	37 754	53 995
Konsultatsiooniteenused	19 390	19 850
Maaparandus- ja põllumaade korrastamise projektide juhtimine	21 989	14 101
Põllumaade rent	3 304	3 138
Kartuli müük	35	30
Muud	8 325	5 771
Kokku müügitulu	211 635	186 220

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Põllumaade haldamine	710	10 451
Põllumaade taastamine ja korrastus	1 173	1 125
Agenditasu	20 425	8 950
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 308	20 526

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Reklaamikulud	10 396	5 713
Autode kulud ja kindlustus	7 685	12 371
Õigusabi ja raamatupidamiskulud	9 485	11 198
Konsultatsiooniteenus	12 000	12 000
Kontori rent ja kulud	8 239	7 963
Muud	13 310	6 700
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 115	55 945

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	62 127	69 191
Sotsiaalmaksud	22 824	23 175
Kokku tööjõukulud	84 951	92 366
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	73	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 175	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 330	1 800	

Kokku nõuded ja ettemaksed	36 578	1 800	2
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 631	4 150	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 631	4 150	8

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	242	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 530	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 522	16 900
Kokku müüdnud	91 294	16 900

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	616	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 356	36 975
Kokku ostetud	45 972	36 975

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	32 220	53 774

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2024

EST Kinnisvara OÜ (registrikood: 10882685) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA KAMS	Juhatuse liige	19.03.2024
AKSEL KAMS	Juhatuse liige	19.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	190 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 657
Kokku	213 909
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	113 909
Kokku	213 909

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84674	40.01%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	78313	37.00%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	48613	22.97%	Ei
Köögivilja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatus, k.a seenekasvatus	01131	35	0.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5291451
E-posti aadress	info@estkinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.estkinnisvara.ee