

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Estonia Maja Osühing

registrikood: 10843225

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Estonia pst 15a

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6117520

faks: +372 6117525

e-posti aadress: kristel@polarfinance.eu

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Estonia Maja tegeles 2023. aastal põhiliselt kinnisvara vahendamise ja arendamisega.

Aruandeaasta lõpus oli ettevõttes 2 osalise tööajaga töötajat. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

2024. aastal on plaanis jätkata kinnisvara valdkonnas ja hakata üürima äripindu Kostiveres Raasiku tee 2a aadressil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	180 305	162 044	
Nõuded ja ettemaksed	1 174 496	1 207 074	2
Kokku käibevarad	1 354 801	1 369 118	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	555 970	555 970	3, 4
Kinnisvarainvesteeringud	42 295	42 145	5
Materiaalsed põhivarad	33 682	45 935	6
Kokku põhivarad	631 947	644 050	
Kokku varad	1 986 748	2 013 168	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 757	8 624	7
Võlad ja ettemaksed	5 657	3 090	8
Kokku lühiajalised kohustised	14 414	11 714	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 993	31 750	7
Kokku pikaajalised kohustised	24 993	31 750	
Kokku kohustised	39 407	43 464	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	10
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 923 147	1 948 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 927	-6 527	
Kokku omakapital	1 947 341	1 969 704	
Kokku kohustised ja omakapital	1 986 748	2 013 168	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	22 207	6 135	11
Muud äritulud	0	14 156	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 438	-1 074	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 328	-30 557	
Tööjõukulud	-22 679	-15 305	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 253	-12 264	6
Ärikasum (kahjum)	-32 491	-38 909	
Intressitulud	33 822	36 107	
Intressikulud	-1 939	-2 776	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-608	-5 578	
Tulumaks	-3 319	-949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 927	-6 527	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 040 857	1 040 857	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39	39	
Laenunõuded	119 868	119 868	
Muud nõuded	13 732	13 732	
Intressinõuded	13 696	13 696	
Viitlaekumised	36	36	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 174 496	1 174 496	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	360	360	
Ostjatelt laekumata arved	360	360	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 089 922	1 089 922	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	279	279	
Laenunõuded	102 817	102 817	
Muud nõuded	13 696	13 696	
Intressinõuded	13 696	13 696	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 207 074	1 207 074	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	555 970	555 970
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	555 970	555 970

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10722415	Forestprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
10507929	Unire Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
12139594	Bravalla OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	40	40
14748162	Tiskre Ehitus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Forestprojekt OÜ	81 770	81 770
Unire Invest OÜ	91 078	91 078
Bravalla OÜ	373 122	373 122
Tiskre Ehitus OÜ	10 000	10 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	555 970	555 970

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	42 145
31.12.2022	42 145
Ostud ja parendused	150
31.12.2023	42 295

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 438	-1 075

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	91 862	91 862
Akumuleeritud kulum	-33 663	-33 663
Jääkmaksumus	58 199	58 199
Amortisatsioonikulu	-12 264	-12 264
31.12.2022		
Soetusmaksumus	91 862	91 862
Akumuleeritud kulum	-45 927	-45 927
Jääkmaksumus	45 935	45 935
Amortisatsioonikulu	-12 253	-12 253
31.12.2023		
Soetusmaksumus	91 862	91 862
Akumuleeritud kulum	-58 180	-58 180
Jääkmaksumus	33 682	33 682

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline tagatiseta laen	2 000	2 000			13
Lühiajalised laenud kokku	2 000	2 000			
Kapitalirendikohustised kokku	31 750	6 757	24 993		
Laenukohustised kokku	33 750	8 757	24 993		

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline tagatiseta laen	2 000	2 000			13
Lühiajalised laenud kokku	2 000	2 000			
Kapitalirendikohustised kokku	38 374	6 624	31 750		
Laenukohustised kokku	40 374	8 624	31 750		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 424	1 424
Võlad töövõtjatele	1 466	1 466
Maksuvõlad	2 767	2 767
Kokku võlad ja ettemaksed	5 657	5 657

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 158	1 158
Võlad töövõtjatele	1 038	1 038
Maksuvõlad	894	894
Kokku võlad ja ettemaksed	3 090	3 090

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 535 376	1 553 266
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	383 844	388 317
Kokku tingimuslikud kohustised	1 919 220	1 941 583

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 207	6 135
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 207	6 135
Kokku müügitulu	22 207	6 135
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendustasud	22 207	4 267
Muud teenused	0	1 868
Kokku müügitulu	22 207	6 135

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	16 299	10 307
Sotsiaalmaksud	6 380	4 998
Kokku tööjõukulud	22 679	15 305
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	968 074	1 024 958
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 783	64 964
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 040 857	1 089 922
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	2 000	2 000
Kokku laenukohustised	2 000	2 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	854 725	5 100	75 000	784 825	32 807
Kokku antud laenu	854 725	5 100	75 000	784 825	32 807

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	784 825	5 000	91 300	698 525	29 326
Kokku antud laenu	784 825	5 000	91 300	698 525	29 326

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Sidusettevõtjad	2 000	2 000
Kokku laenukohustised	2 000	2 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023
Sidusettevõtjad	2 000	0	0	2 000
Kokku laenukohustised	2 000	0	0	2 000

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	6 767	0
Kokku müüdid	6 767	0

Juhatuse liikmele ei ole 2023. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi. 2023. aastal maksti dividende 18 435 eurot (2022. aastal 36 571 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2024

Estonia Maja Osaühing (registrikood: 10843225) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	02.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 923 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 927
Kokku	1 919 220

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	22207	100.00%	Jah