

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Estero Haldus

registrikood: 11126885

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Kelvingi küla, Roo tee 7

postisihthnumber: 74018

telefon: +372 5016600

e-posti aadress: ivo@estero.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Estero Haldus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja endale kuuluva kinnisvara üürile andmine.

2024. majandusaastal on kavas jätkata ettevõttele kuuluvate kinnisvaraobjektide müügi ja rentimisega.

Osaühingus Estero Haldus on 1 palgaline töötaja, töid teostatakse valdavalt alltöövõtulepingute alusel.

Finantssuhtarvud		
	2023	2022
Müügitulu	37017	61203
Müügitulu kasv (%)	-39,52	-32,50
Puhaskasum/kahjum	-100023	76848
Puhasrentaablus (%)	-270,21	125,56
ROA (%)	-4,39	3,77
ROE (%)	-10,66	7,40

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	2 161	
Nõuded ja ettemaksed	133 117	156 018	2
Varud	3 000	665	
Kokku käibevarad	136 117	158 844	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 851 792	1 549 089	4
Materiaalsed põhivarad	291 310	332 437	5
Kokku põhivarad	2 143 102	1 881 526	
Kokku varad	2 279 219	2 040 370	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	141 830	0	6
Võlad ja ettemaksed	23 377	19 995	7
Kokku lühiajalised kohustised	165 207	19 995	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 175 660	982 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 175 660	982 000	
Kokku kohustised	1 340 867	1 001 995	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 035 563	958 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 023	76 848	
Kokku omakapital	938 352	1 038 375	
Kokku kohustised ja omakapital	2 279 219	2 040 370	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	37 017	61 203	
Muud äritulud	30 445	197 798	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 151	-91 907	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 088	-17 919	
Tööjõukulud	-28 824	-28 824	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-50 531	-43 166	
Muud ärikulud	-31	-339	
Ärikasum (kahjum)	-94 163	76 846	
Intressitulud	-5 860	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-100 023	76 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 023	76 848	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estero Haldus 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulumi arvutamine väljaminekku kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 6000

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

OÜ Estero Haldus loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele ja seotud osapoolteks loetakse:

1. Omanikke.
2. Tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 644	2 644
Ostjatelt laekumata arved	2 644	2 644
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 047	1 047
Laenunõuded	129 300	129 300
Ettemaksed	126	126
Tulevaste perioodide kulud	126	126
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 117	133 117
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 742	5 742
Laenunõuded	150 000	150 000
Ettemaksed	276	276
Tulevaste perioodide kulud	276	276
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 018	156 018

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	612	0	622
Sotsiaalmaks	0	1 188	0	1 188
Kohustuslik kogumispension	0	72	0	72
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	1 047		5 742	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 047	1 920	5 742	1 930

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 266 768	1 266 768
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 266 768	1 266 768
Ostud ja parendused	467 605	467 605
Müügid	-159 385	-159 385
Amortisatsioonikulu	-4 009	-4 009
Ümberliigitamised	-21 890	-21 890
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 553 098	1 553 098
Akumuleeritud kulum	-4 009	-4 009
Jääkmaksumus	1 549 089	1 549 089
Ostud ja parendused	323 745	323 745
Müügid	-13 024	-13 024
Amortisatsioonikulu	-8 018	-8 018
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 863 819	1 863 819
Akumuleeritud kulum	-12 027	-12 027
Jääkmaksumus	1 851 792	1 851 792

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 864	7 040
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	43 333	357 183

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised		
		Transpordivahendid	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	310 500	6 070	316 570
Akumuleeritud kulum	-53 271	-202	-53 473
Jääkmaksumus	257 229	5 868	263 097
Ostud ja parendused	86 607	0	86 607
Amortisatsioonikulu	-38 550	-607	-39 157
Ümberliigitamised	21 890	0	21 890
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	21 890	0	21 890
31.12.2022			
Soetusmaksumus	418 997	6 070	425 067
Akumuleeritud kulum	-91 821	-809	-92 630
Jääkmaksumus	327 176	5 261	332 437
Ostud ja parendused	6 242	0	6 242
Amortisatsioonikulu	-42 108	-405	-42 513
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-4 856	-4 856
31.12.2023			
Soetusmaksumus	425 239	0	425 239
Akumuleeritud kulum	-133 929	0	-133 929
Jääkmaksumus	291 310	0	291 310

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	4 992	0
Transpordivahendid	4 992	0
Kokku	4 992	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	141 830	141 830		
Lühiajalised laenud kokku	141 830	141 830		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	1 175 660	0	1 175 660	
Pikaajalised laenud kokku	1 175 660		1 175 660	
Laenukohustised kokku	1 317 490	141 830	1 175 660	
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	982 000	0	982 000	
Pikaajalised laenud kokku	982 000	0	982 000	
Laenukohustised kokku	982 000	0	982 000	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 369	6 369
Võlad töövõtjatele	1 442	1 442
Maksuvõlad	1 920	1 920
Muud võlad	3 462	3 462
Muud viitvõlad	3 462	3 462
Saadud ettemaksed	10 184	10 184
Muud saadud ettemaksed	10 184	10 184
Kokku võlad ja ettemaksed	23 377	23 377
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 947	13 947
Võlad töövõtjatele	1 442	1 442
Maksuvõlad	1 930	1 930
Muud võlad	36	36
Saadud ettemaksed	2 640	2 640
Tulevaste perioodide tulud	2 640	2 640
Kokku võlad ja ettemaksed	19 995	19 995

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-21 600	-21 600
Sotsiaalmaksud	-7 224	-7 224
Kokku tööjõukulud	-28 824	-28 824
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Texover OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 000	140 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 000	140 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 089 500	888 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86 160	94 000
Kokku laenukohustised	1 175 660	982 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	21 600	21 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.07.2024

Osaühing Estero Haldus (registrikood: 11126885) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	13.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 035 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 023
Kokku	935 540

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25670	69.35%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	11347	30.65%	Ei