

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: ESTIWO OÜ

registrikood: 14456749

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 25-4

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 53403080

e-posti aadress: office@esti.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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

ESTIWO OÜ on asutatud 26.03.2018 jagunemise teel.

Novira Investment Management OÜ reg. 12876884 jagunes jaotumise teel. Jagunemise otsus võeti vastu 20.12.2017.a. Omandavad äriühingud asutasid jagunemise käigus asutasid osaühingu ESTIWO OÜ. Jagunemiskava koostati 20.12.2017.a. notari ametitegevuse raamatu registri nr 1340, jagunemiskava muudeti 19.03.2018a.

ESTIWO OÜ peamine tegevusala on kinnisvaraarendus. Alates 2022. aastast on kogu tegevus keskendunud eluruumidega hoonete arendamisele firma omanduses oleval kinnistul asukohaga Möldre tee 8, Tiskre. Seisuga 31.12.2023 ehitustööd on lõpetatud ning ettevõtte tegeleb aktiivselt vara müügiga. 2024. aastal on müüdud kaks korterid (kokku müüdud 4 korterid), turuseisust lähtudes prognoositakse kõikide korterite müüki 2025.aasta lõpuks.

2024. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

	2024	2023
Müügitulu	405 246	605 903
Aruandeaasta kasum/-kahjum	-154 069	-8 365
Käibevara	2 622 160	3 261 454
Lühiajalise kohustised	1 680 221	1 001 616
Varad	2 627 245	3 267 188
Omakapital	-142 976	11 093

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 911	70 957	
Nõuded ja ettemaksed	24 911	312 314	2
Varud	2 592 338	2 878 183	3
Kokku käibevarad	2 622 160	3 261 454	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	5 085	5 734	5
Kokku põhivarad	5 085	5 734	
Kokku varad	2 627 245	3 267 188	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 458 839	445 680	6
Võlad ja ettemaksed	221 382	555 936	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 680 221	1 001 616	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 090 000	2 254 479	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 090 000	2 254 479	
Kokku kohustised	2 770 221	3 256 095	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 593	16 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 069	-8 365	
Kokku omakapital	-142 976	11 093	
Kokku kohustised ja omakapital	2 627 245	3 267 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	405 246	605 903	8
Muud äritulud	58 333	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-407 825	-618 434	9
Mitmesugused tegevuskulud	-50 000	-5 699	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-649	-649	5
Muud ärikulud	0	-294	
Ärikasum (kahjum)	5 105	-19 173	
Intressitulud	1 018	11 110	
Intressikulud	-160 192	-302	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-154 069	-8 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 069	-8 365	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ESTIWO OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt.

ESTIWO OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 nõuetele.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid bilansis ja rahavoogude aruandes koosnevad rahast kassas ja pangakontodel ning kõrge likviidsusega riskivabadest ja lühiajalistest pangadeposiitidest, mille tähtaeg on kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa proportsionaalsest suurusest kogu müügi mahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioonimäär. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 1.000 EUR, kantakse kulusse.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse maksmisele kuulavas summas.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

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

ESTIWO OÜ käsitleb seotud osapooltena:

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;

* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 241	1 241
Ostjatelt laekumata arved	1 241	1 241
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 981	4 981
Laenunõuded	9 000	9 000
Muud nõuded	7 177	7 177
Intressinõuded	7 177	7 177
Ettemaksed	2 406	2 406
Muud makstud ettemaksed	2 406	2 406
Muud nõuded	106	106
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 911	24 911

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	296 700	296 700
Ostjatelt laekumata arved	296 700	296 700
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	202	202
Laenunõuded	9 000	9 000
Muud nõuded	6 274	6 274
Intressinõuded	6 274	6 274
Muud nõuded	138	138
Kokku nõuded ja ettemaksed	312 314	312 314

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Müügiks arendatud kinnisvara	2 592 338	2 878 183
Kokku varud	2 592 338	2 878 183

Müügiks arendatud kinnisvara asukohaga Möldre tee 8, Tiskre küla.

2023. ja 2024. aastatel ei ole varusid alla hinnatud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 981	0	0	71 823
Ettemaksukonto jääk	0		202	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 981	0	202	71 823

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	6 491	6 491
Akumuleeritud kulum	-108	-108
Jääkmaksumus	6 383	6 383
Amortisatsioonikulu	-649	-649
31.12.2023		
Soetusmaksumus	6 491	6 491
Akumuleeritud kulum	-757	-757
Jääkmaksumus	5 734	5 734
Amortisatsioonikulu	-649	-649
31.12.2024		
Soetusmaksumus	6 491	6 491
Akumuleeritud kulum	-1 406	-1 406
Jääkmaksumus	5 085	5 085

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooltega laen	5 040	5 040			6%	EUR	2025
Pangalaen	1 453 799	1 453 799			6,25%+EURIBOR	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	1 458 839	1 458 839					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooltega laen	1 090 000	0	1 090 000	0	10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	1 090 000	0	1 090 000	0			
Laenukohustised kokku	2 548 839	1 458 839	1 090 000	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooltega laen	5 040	5 040			6%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	5 040	5 040					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 900 119	440 640	1 459 479	0	6,25%+EURIBOR	EUR	2025
Seotud osapooltega laen	795 000	0	795 000	0	10%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 695 119	440 640	2 254 479	0			
Laenukohustised kokku	2 700 159	445 680	2 254 479	0			

Pangalaen summas 1 453 799 eurot on tagatud hüpoteegiga (31.12.23 1 900 119 eurot), l. järjekoha hüpoteegi summa on 3 094 000 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 783	11 783
Muud võlad	193 370	193 370
Intressivõlad	193 370	193 370
Saadud ettemaksed	16 229	16 229
Muud saadud ettemaksed	16 229	16 229
Kokku võlad ja ettemaksed	221 382	221 382
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	255 725	255 725
Maksuvõlad	71 823	71 823
Muud võlad	97 609	97 609
Intressivõlad	97 609	97 609
Saadud ettemaksed	130 779	130 779
Muud saadud ettemaksed	130 779	130 779
Kokku võlad ja ettemaksed	555 936	555 936

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	405 246	605 903
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	405 246	605 903
Kokku müügitulu	405 246	605 903
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Osutatud teenused	0	6 320
Müüdnud korterid	405 246	599 583
Kokku müügitulu	405 246	605 903

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Reklaamikulud	19 195	32 350
Riigilõivud	37	3 960
Ostetud teenused	6 153	15 769
Müügi eesmärgil arendatud kinnisvara	382 440	566 355
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	407 825	618 434

Lisa 10 Tööjõukulud
(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 11 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 177	15 275
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 177	15 275
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 040	5 040
Kokku laenukohustised	5 040	5 040
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	225 852	123 309
Kokku võlad ja ettemaksed	225 852	123 309

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 090 000	795 000
Kokku laenukohustised	1 090 000	795 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 000	0	40 000	9 000	3 808
Kokku antud laenud	49 000	0	40 000	9 000	3 808

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000	0	0	9 000	902
Kokku antud laenud	9 000	0	0	9 000	902

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	671 540	230 000	101 500	800 040	73 361
Kokku laenukohustised	671 540	230 000	101 500	800 040	73 361

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 040	295 000	0	1 095 040	95 761
Kokku laenukohustised	800 040	295 000	0	1 095 040	95 761

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 950	7 253
Kokku ostetud	4 950	7 253

Ettevõtte juhatuse liikmetele ei ole 2023. ega 2024. aastal tasu makstud, juhatusele ei ole ette nähtud lahkumishüvitisi.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Seoses arendustegevusega ja kinnisvara turul tekkinud ebasoodsa olukorraga puudub ettevõttel positiivne rahavoog ja sellest tulenevalt langes omakapital miinusesse. Kulutused arendustegevusse kaetakse COOP Pank AS ja seotud osapoolte laenude arvelt. Juhtkond usub et kinnisavaraturu olukord 2025a. kevadeks paraneb ning aasta kokkuvõttes on omakapitali nõuded täidetud kuna projekti väärtus läbi rahavoogude on märkimisväärselt kõrgem kui tehtud investeeringud, mistõttu loeb juhatus ESTIWO OÜ tegevust jätkusuutlikuks.

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2025

ESTIWO OÜ (registrikood: 14456749) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Oleksandr Iushyn	Juhatuse liige	26.05.2025
Resolutsioon:	Kinnitatud	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 069
Kokku	-145 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-145 476
Kokku	-145 476

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-154 069
Kokku	-145 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-145 476
Kokku	-145 476

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	405246	100.00%	Jah