

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** OÜ Estonia Invest

**registrikood:** 14038288

**tänava/talu nimi,** Rüütli tn 51

**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihnumber:** 80011

**telefon:** +372 5162756, +372 5576175

**e-posti address:** estkv@estkv.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

## Tegevusaruanne

OÜ Estonia Invest on kinnisvaraga tegelev ettevõtte.

2021-l aastal tegeles ettevõtte nii kinnisvara vahendustegevusega kui ka enda soetatud kinnisvara tehingutega ning majandusaasta oli ettevõttele edukas.

2022-l aastal jätkatakse majandustegevust samadel põhimõtetel. Eesmärk on suurendada kinnisvara arendust.

### Käive

2021 aasta käive oli 225 tuh. €, mis enamuses saadi vahendusteenustest.

### Töötajad

2021-l aastal oli ettevõttel 1 palgaline töötaja.

Juhatus ei saanud mingeid tasusid ega soodustusi.

### Investeeringud

2021-l aastal nii soetati (100,5 tuh.€) kui müüdi ( 55 tuh.€.) kinnisvara investeeringutena.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 168	8 326	
Nõuded ja ettemaksud	24 710	42 500	2,8
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>101 878</b>	<b>50 826</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	135 500	70 300	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>135 500</b>	<b>70 300</b>	4
<b>Kokku varad</b>	<b>237 378</b>	<b>121 126</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 600	35 390	5,8
Võlad ja ettemaksud	5 411	1 450	3,6,7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>23 011</b>	<b>36 840</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>23 011</b>	<b>36 840</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81 786	42 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 081	39 284	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>214 367</b>	<b>84 286</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>237 378</b>	<b>121 126</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	225 043	80 851	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 014	-35 272	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 801	-5 006	
Tööjõukulud	-2 111	0	7
Muud ärikulud	-3 037	-1 290	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>130 080</b>	<b>39 283</b>	
Intressitulud	1	1	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>130 081</b>	<b>39 284</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>130 081</b>	<b>39 284</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Estonia Invest'i 2021 aasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamisetavaga ning tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamiseseaduses. Raamatupidamises kajastatavaid majandustehinguid peetakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse arvestusprintsipi kohaselt. Aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist, millega seoses võivad eelmiste perioodide näitajad erineda käesoleval perioodil. Sõltuvalt erinevuse olulisusest kajastatakse muutused käesolevas aruandes ning antud juhul lisatakse kõik vajalikud selgitused.

### Raha

Rahalisi väärtusi ja raha kajastatakse raamatupidamises EUR-des. Kõik muus valuutas teostatud tehingud konverteeritakse EUR-deks.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid peetakse arvel nii lühi- kui pikaajalistena vastavalt investeeringu täitmise tähtajale. Lühiajalised on alla aastase tähtajaga ning pikaajalised üle 1 aasta.

Finantsinvesteeringuteks on väljastatud laenud, mille eesmärk on kasumi teenimine laenudele kohaldatud intresside kaudu.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu hinnatakse vastavalt reaolukorrale ja tõenäoliselt laekuvate summade järgi. Iga võlanõuet käsitletakse individuaalselt toetudes teada olevatele faktidele, mis on saadud nii suuliste kui kirjalike infoallikate kaudu. Ebatõenäolisteks tunnustatud laekumised kantakse raamatupidamise arvestusest välja. Nõudest loobumiseks otsustab juhatusvastavalt nõude väljanõudmiseks minevate kulutuste suuruse ja nõude enda väärtuse suhtele.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks on ostetud kinnisvara ja vallasvarana soetatud korterid ja hooned. Raamatupidamises peetakse arvel neid otseses soetusmaksumuses, millele lisatakse väärtuse tõstmiseks tehtud kulutuste summa, kuna nende investeeringute eesmärk on kasumi teenimine nende edasimüügil või väljarentimisel. Investeeringute hinna sisse ei ole arvestatud nende soetamisega seotud kaudseid väljaminekuid. Need väljaminekud on kantud otse ettevõtte kuludesse.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 800 € ühiku kohta, millede kasutusiga on üle 1 aasta. Arvele võetakse põhivarad nende ostuhinnas ilma soetamisega kaasnenud kõrvalkuludeta. Varad, mille maksumus on alla 800 € ühiku kohta või nende kasutusiga on alla 1 aasta kantakse ostmisel kuludesse.

Põhivara amortisatsiooni arvestus toimub lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 800 €

### Tulud

Igasugune müügitulu, mida saab käsitleda käibena, kajastatakse ostjale väljastatud dokumentide alusel või vastavalt seadusele, mis määrab tehingu tekkimise hetke tekkepõhiseprintsipi järgi.

Muud tulud ( ka intressitulu ) vastavalt laekumisele kassapõhise arvestuse alusel.

### Kulud

Kulude arvestust peetakse ettevõttele esitatud dokumentide alusel ning eelkõige lähtutakse igal võimalusel kulu tekkimise perioodist. Kui kulu tekkimise perioodi ei ole võimalik täpselt määratleda, lähtutakse lepingutes määratud perioodidest või arvel näidatud perioodist või kuupäevast.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	24 710	24 710
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>24 710</b>	<b>24 710</b>
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	42 500	42 500
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	558	577
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>558</b>	<b>577</b>

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	35 000	38 600	73 600
Akumuleeritud kulum		0	
<b>Jääkmaksumus</b>	35 000	38 600	73 600
Ostud ja parendused		10 000	10 000
Müügid		-13 300	-13 300
<b>31.12.2020</b>			
Soetusmaksumus	35 000	35 300	70 300
Akumuleeritud kulum		0	
<b>Jääkmaksumus</b>	35 000	35 300	70 300
Ostud ja parendused	100 500		100 500
Müügid		-35 300	-35 300
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	135 500	0	135 500
Akumuleeritud kulum		0	
<b>Jääkmaksumus</b>	135 500	0	135 500



## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
juriidilised isikud	17 600	17 600		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	17 600	17 600		
<b>Laenukohustised kokku</b>	17 600	17 600		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
juriidilised isikud	35 390	35 390		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	35 390	35 390		
<b>Laenukohustised kokku</b>	35 390	35 390		

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 742	2 742
Võlad töövõtjatele	1 300	1 300
Maksuvõlad	558	558
Muud võlad	811	811
Muud viitvõlad	811	811
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>5 411</b>	<b>5 411</b>
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	873	873
Maksuvõlad	577	577
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 450</b>	<b>1 450</b>

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 578	0
Sotsiaalmaksud	521	0
tööandja töötuskindlustuskohustus	12	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>2 111</b>	<b>0</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

2021-l aastal oli 1 lepinguline töötaja.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	2 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 210	40 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>24 710</b>	<b>42 500</b>
<b>Laenukohustised</b>		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 600	35 390
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>17 600</b>	<b>35 390</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500		2 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		40 000	40 000
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>2 500</b>	<b>40 000</b>	<b>42 500</b>

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Antud laenude tagasimaksed</b>	<b>31.12.2021</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500		2 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	17 790	22 210
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>42 500</b>	<b>17 790</b>	<b>24 710</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 390	35 390
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>35 390</b>	<b>35 390</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksed</b>	<b>31.12.2021</b>
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 390	17 790	17 600
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>35 390</b>	<b>17 790</b>	<b>17 600</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2022

**OÜ Estonia Invest (registrikood: 14038288) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO LIITMAA	Juhatuse liige	21.06.2022

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 081
<b>Kokku</b>	<b>211 867</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 081
<b>Kokku</b>	<b>211 867</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	170043	75.56%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	55000	24.44%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Eametsa Vara	11101649	Eametsa küla, Tori vald, Pärnu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
osaühing Klen Vara	11060867	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5162756
Mobiiltelefon	+372 5576175
E-posti aadress	estkv@estkv.ee