

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Estonia Invest

**registrikood:** 14038288

**tänava/talu nimi,** Rüütli tn 40a

**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 ettevõte.

2022-l aasta tegevus koosnes nii kinnisvara vahendustegevusest kui ka enda soetatud kinnisvara tehingutest ning majandusaasta oli ettevõttele edukas.

2023-l aastal jätkatakse majandustegevust samadel põhimõtetel. Eesmärk on suurendada kinnisvara arendust.

### Käive

2022 aasta käive oli 297 tuh. €, mis enamuses saadi vahendusteenustest.

### Töötajad

2022-l aastal oli ettevõttel ajutiselt 1 palgaline töötaja.

Juhatus ei saanud tasusid ega soodustusi.

### Investeeringud

2022-l aastal nii soetati ( 228 tuh.€) kui müüdi ( 17,5 tuh.€.) kinnisvara investeeringutena.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 720	77 168	
Nõuded ja ettemaksud	25 411	24 710	2,3,8
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>98 131</b>	<b>101 878</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	346 063	135 500	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>346 063</b>	<b>135 500</b>	4
<b>Kokku varad</b>	<b>444 194</b>	<b>237 378</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 600	17 600	5,8
Võlad ja ettemaksud	4 006	5 411	3,6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>21 606</b>	<b>23 011</b>	3,5,6,8
<b>Kokku kohustised</b>	<b>21 606</b>	<b>23 011</b>	3,5,6,7
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 867	81 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 221	130 081	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>422 588</b>	<b>214 367</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>444 194</b>	<b>237 378</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	297 951	225 043	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 180	-79 014	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 329	-10 801	
Tööjõukulud	-10 555	-2 111	7
Muud ärikulud	-2 670	-3 037	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>208 217</b>	<b>130 080</b>	
Intressitulud	4	1	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>208 221</b>	<b>130 081</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>208 221</b>	<b>130 081</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Estonia Invest'i 2022 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 1000 € ühiku kohta, millele kasutusiga on üle 1 aasta. Arvele võetakse põhivarad nende ostuhinnas ilma soetamisega kaasnenud kõrvalkuludeta. Varad, mille maksumus on alla 1000 € ühiku kohta või nende kasutusiga on alla 1 aasta kantakse ostmisel kuludesse.

Põhivara amortisatsiooni arvestus toimub lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 €

### 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 ettevõtte esitatud dokumentide alusel ning eelkõige lähtutakse 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	293	293
Ostjatelt laekumata arved	293	293
Nõuded seotud osapoolte vastu	24 710	24 710
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	408	408
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>25 411</b>	<b>25 411</b>
	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>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 270	558
Ettemaksukonto jääk	408		
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>408</b>	<b>1 270</b>	<b>558</b>

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
<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
Ostud ja parendused	30 000	95 278	102 785	228 063
Müügid	-17 500			-17 500
Ümberliigitamised	-17 500		17 500	
<b>31.12.2022</b>				
Soetusmaksumus	130 500	95 278	120 285	346 063
Akumuleeritud kulum		0		
<b>Jääkmaksumus</b>	130 500	95 278	120 285	346 063

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 290	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	92	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	120 000	



## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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		

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 736	2 736
Maksuvõlad	1 270	1 270
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4 006</b>	<b>4 006</b>
	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>

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 889	1 578
Sotsiaalmaksud	2 603	521
tööandja töötuskindlustuskohustus	63	12
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>10 555</b>	<b>2 111</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

2022-l aastal oli 1 lepinguline töötaja.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<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	22 210
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>24 710</b>	<b>24 710</b>
<b>Laenukohustised</b>		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 600	17 600
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>17 600</b>	<b>17 600</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021
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>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</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	22 210
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>24 710</b>	<b>24 710</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksud</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>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 600	17 600
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>17 600</b>	<b>17 600</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2023

OÜ Estonia Invest (registrikood: 14038288) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO LIITMAA	Juhatuse liige	25.05.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 221
<b>Kokku</b>	<b>420 088</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 221
<b>Kokku</b>	<b>420 088</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
<b>Kinnisvarabüroode tegevus</b>	<b>68311</b>	<b>191231</b>	<b>64.18%</b>	<b>Jah</b>
<b>Enda kinnisvara ost ja müük</b>	<b>68101</b>	<b>102500</b>	<b>34.40%</b>	<b>Ei</b>
<b>Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused</b>	<b>68329</b>	<b>2930</b>	<b>0.98%</b>	<b>Ei</b>
<b>Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus</b>	<b>68201</b>	<b>1290</b>	<b>0.43%</b>	<b>Ei</b>

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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