

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Estonia Invest

**registrikood:** 14038288

**tänava/talu nimi,** Rüütli tn 40a-8

**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihnumber:** 80010

**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.

2023-l aasta tegevus koosnes nii kinnisvara vahendustegevusest kui ka enda soetatud kinnisvara tehingutest ning majandusaasta oli ettevõttele edukas.

2024-l aastal jätkatakse majandustegevust samadel põhimõtetel. Eesmärk on suurendada kinnisvara arendust.

### Käive

2023 aasta käive oli 219 tuh. €, mis enamuses saadi vahendusteenustest.

### Töötajad

2023-l aastal ettevõttele lepingulisi töötajaid ei olnud.

Juhatus ei saanud tasusid ega soodustusi.

### Investeeringud

2023-l aastal soetati 206 tuh.€ ulatuses kinnisvara investeeringuteks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 735	72 720	
Nõuded ja ettemaksud	27 053	25 411	2,3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>66 788</b>	<b>98 131</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	492 521	346 063	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>492 521</b>	<b>346 063</b>	4
<b>Kokku varad</b>	<b>559 309</b>	<b>444 194</b>	2,3,4
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 600	17 600	5,8
Võlad ja ettemaksud	4 435	4 006	3,6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>22 035</b>	<b>21 606</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>22 035</b>	<b>21 606</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	420 088	211 867	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 686	208 221	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>537 274</b>	<b>422 588</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>559 309</b>	<b>444 194</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	218 533	297 951	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 491	-64 180	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 476	-12 329	
Tööjõukulud	0	-10 555	7
Muud ärikulud	-1 890	-2 670	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>114 676</b>	<b>208 217</b>	
Intressitulud	10	4	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>114 686</b>	<b>208 221</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>114 686</b>	<b>208 221</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Estonia Invest'i 2023 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 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 juhatus vastavalt 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, mis kantakse otse kuludesse.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1000 € ühiku kohta, millede 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 tööeast.

### 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 intressitul ) vastavalt laekumisele kassapõhise arvestuse alusel.

### Kulud

Kulude arvestust peetakse ettevõttele 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	830	830
Ostjatelt laekumata arved	830	830
Nõuded seotud osapoolte vastu	24 710	24 710
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 513	1 513
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>27 053</b>	<b>27 053</b>
	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>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 844		1 270
Ettemaksukonto jääk	1 513		408	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>1 513</b>	<b>2 844</b>	<b>408</b>	<b>1 270</b>

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
<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
Ostud ja parendused	28 000	162 771	15 687	206 458
Müügid	-13 000	-47 000		-60 000
Ümberliigitamised	-85 500		85 500	
<b>31.12.2023</b>				
Soetusmaksumus	60 000	211 049	221 472	492 521
Akumuleeritud kulum		0		
<b>Jääkmaksumus</b>	60 000	211 049	221 472	492 521

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 351	1 290
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 955	92
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	93 300	120 000



## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
tagatiseta laenud	17 600	17 600		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	17 600	17 600		
<b>Laenukohustised kokku</b>	17 600	17 600		
	31.12.2022	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		

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 591	1 591
Maksuvõlad	2 844	2 844
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4 435</b>	<b>4 435</b>
	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>

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	7 889
Sotsiaalmaksud	0	2 603
tööandja töötuskindlustuskohustus	0	63
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>0</b>	<b>10 555</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

2023-l aastal ei olnud ettevõtetel lepingulisi töötajaid.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
<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	31.12.2021	31.12.2022
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>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</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>31.12.2021</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>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</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: 01.03.2024

OÜ Estonia Invest (registrikood: 14038288) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO LIITMAA	Juhatuse liige	13.03.2024
ANNELI PÄRAND	Juhatuse liige	13.03.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	420 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 686
<b>Kokku</b>	<b>534 774</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	420 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 686
<b>Kokku</b>	<b>534 774</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	112202	51.34%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	93300	42.69%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8351	3.82%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4680	2.14%	Ei

## Sidevahendid

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