

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing EW Investments

registrikood: 10332507

tänava nimi, Nunne

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 6448306

faks: +372 6448306

e-posti aadress: classic@classic.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13



Tegevusaruanne

OÜ EW Investments alustas tegevust 1998.a. ning põhitegevuseks on kinnisvaratehingud- üüri ja renditeenuse osutamine.

2012.a. müügitulu oli 23 (2011: 24) tuh.eurot.

2012.ega 2011.aastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud, samuti ei olnud ettevõtte palgal ühtegi töötajat.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 181	2 777	2
Nõuded ja ettemaksed	20 993	22 694	3
Kokku käibevara	25 174	25 471	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 285	1 285	5
Kinnisvarainvesteeringud	675 205	675 205	6
Materiaalne põhivara	0	112	
Kokku põhivara	676 490	676 602	
Kokku varad	701 664	702 073	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	493 573	503 923	7
Võlad ja ettemaksed	4 252	2 207	
Kokku lühiajalised kohustused	497 825	506 130	
Kokku kohustused	497 825	506 130	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 131	184 640	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 896	8 491	
Kokku omakapital	203 839	195 943	
Kokku kohustused ja omakapital	701 664	702 073	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	23 272	24 289	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 079	-5 851	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 476	-7 751	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-112	0	
Muud ärikulud	-79	-31	
Ärikasum (kahjum)	10 526	10 656	
Finantstulud ja -kulud	-2 630	-2 165	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 896	8 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 896	8 491	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 526	10 656	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	112	0	
Kokku korrigeerimised	112	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 701	2 555	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 045	1 091	
Makstud intressid	-2 630	-2 165	
Kokku rahavood äritegevusest	11 754	12 137	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 350	-12 700	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 350	-12 700	
Kokku rahavood	1 404	-563	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 777	3 340	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 404	-563	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 181	2 777	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2010	2 556	256	184 640	187 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 491	8 491
31.12.2011	2 556	256	193 131	195 943
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 896	7 896
31.12.2012	2 556	256	201 027	203 839

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EW Investments (edaspidi ettevõtte) 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud),

hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind [või muu meetodi kirjeldus]. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansiise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittemakstavat maksud) 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 ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke,
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	3 481	2 581
Arvelduskontod	700	196
Kokku raha	4 181	2 777

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 606	4 606		
Ostjatelt laekumata arved	4 606	4 606		
Muud nõuded	15 911	15 911		
Laenunõuded	15 911	15 911		
Ettemaksed	476	476		
Tulevaste perioodide kulud	476	476		
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 993	20 993		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 307	6 307		
Ostjatelt laekumata arved	6 307	6 307		
Muud nõuded	15 911	15 911		
Laenunõuded	15 911	15 911		
Ettemaksed	476	476		
Tulevaste perioodide kulud	476	476		
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 694	22 694		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	226	0	204
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	226	0	204

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 285	1 285
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 285	1 285

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2010	675 205
31.12.2011	675 205
31.12.2012	675 205

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 272	24 289
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 079	5 851

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen füüsiliselt isikult	396 573	396 573		
Laen juriidiliselt isikult	97 000	97 000		
Lühiajalised laenud kokku	493 573	493 573		
Laenukohustused kokku	493 573	493 573		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen füüsiliselt isikult	370 923	370 923		
Laen juriidiliselt isikult	133 000	133 000		
Lühiajalised laenud kokku	503 923	503 923		
Laenukohustused kokku	503 923	503 923		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2012 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 EEK.
Põhikirja kohaselt on ettevõtte maksimumkapitaliks 160 000 EEK. Bilansis on vastav summa konverteeritud eurodesse kursiga 15,6466.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2011 moodustas 201 027 (31.12.2011: 193 131) eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 158 811 (31.12.2011: 152 573) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 42 216 (31.12.2011: 40 558) eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 272	24 289
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 272	24 289
Kokku müügitulu	23 272	24 289
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	23 272	24 289
Kokku müügitulu	23 272	24 289

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Halduskulud	8 079	5 851
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 079	5 851

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	493 573	370 923

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 896
Kokku	201 027
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	201 027
Kokku	201 027

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23272	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eero Mauno Salojärvi		Helsinki, Soome	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6448306
Faks	+372 6448306
E-posti aadress	classic@classic.ee