

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Euro Houses Development OÜ

registrikood: 10755934

tänavanimi: A. Lauteri 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

e-posti aadress: arti.arakas@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Muud äritulud	13
Lisa 7 Muud ärikulud	13
Lisa 8 Intressikulud	13
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 10 Raha	13
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 13 Materiaalne põhivara	16
Lisa 14 Laenukohustused	17
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 17 Kasutusrent	19
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 19 Osakapital	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Euro Houses Development OÜ põhitegevuseks on üüriteenuse pakkumine ning tehingud vallas- ja kinnisvaraga.

Ettevõtte müügitulu oli aastal 2014 46 088 (2013: 67 448) eurot ja kahjumiks kujunes 40 389 (2012: kahjum 68 246) eurot.

Ettevõttes töötas 2014. aastal kolm töötajat ning maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 36 758 eurot.

Juhtkonna liikmetele maksti tasusid kokku 7 669 eurot.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara. Emaettevõtte OÜ Greatway kirjaliku lubaduse kohaselt on emaettevõtte nõus finantseerima tegevust, mis tagab ettevõtte tegevuse jätkuvuse.

2015. aastal jätkab Euro Houses Development OÜ oma põhitegevust.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,45	0,12
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,7	0,2
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	3,98	0,27
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,88	-1,01
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulus) / aasta keskmised koguvarad)	0,06	0,01

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	46 088	67 448	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-81 627	-76 339	3
Brutokasum (-kahjum)	-35 539	-8 891	
Üldhalduskulud	-134 817	-123 921	4
Muud äritulud	204 822	292 168	6
Muud ärikulud	-8	-41 474	7
Ärikasum (kahjum)	34 458	117 882	
Intressikulud	-85 667	-320 241	8
Muud finantstulud ja -kulud	10 820	134 113	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-40 389	-68 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 389	-68 246	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 010	74 655	10
Nõuded ja ettemaksed	278 514	58 205	11
Kokku käibevara	320 524	132 860	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	13 271	800 420	11
Kinnisvarainvesteeringud	3 595 804	3 652 956	12
Materiaalne põhivara	99 688	56 053	13
Kokku põhivara	3 708 763	4 509 429	
Kokku varad	4 029 287	4 642 289	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	386 442	1 090 708	14
Võlad ja ettemaksed	318 231	54 904	15
Kokku lühiajalised kohustused	704 673	1 145 612	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	338 325	2 320 152	14
Võlad ja ettemaksed	95 991	245 838	15
Kokku pikaajalised kohustused	434 316	2 565 990	
Kokku kohustused	1 138 989	3 711 602	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 556	2 556	19
Ülekurss	1 999 000	0	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	927 875	996 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 389	-68 246	
Kokku omakapital	2 890 298	930 687	
Kokku kohustused ja omakapital	4 029 287	4 642 289	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	34 458	117 882	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 893	-203 674	3,4
Muud korrigeerimised	-179 652	0	
Kokku korrigeerimised	-146 759	-203 674	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	32 796	167 127	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 414	63 570	
Kokku rahavood äritegevusest	-74 091	144 905	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-190 345	-10 875	13
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	114 668	417	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-29 046	-496 076	12
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	643 000	
Antud laenud	0	-1 080 000	
Antud laenude tagasimaksed	208 300	0	
Laekunud intressid	4	238	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	103 581	-943 296	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 505 100	
Saadud laenude tagasimaksed	-49 654	-711 436	14
Makstud intressid	-12 481	-17 234	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	10 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 135	786 430	
Kokku rahavood	-32 645	-11 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 655	86 616	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 645	-11 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 010	74 655	10

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	0	256	996 121	998 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-68 246	-68 246
31.12.2013	2 556	0	256	927 875	930 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-40 389	-40 389
Muutused muudest omanike sisse maksetest	1 000	1 999 000	0	0	2 000 000
31.12.2014	3 556	1 999 000	256	887 486	2 890 298

2014. aastal suurendati osakapitali olemasoleva osa nimiväärtuse suurendamise teel. Osa suurendamise tasu oli 2 000 000 eurot, millest 1 000 eurot on nimiväärtus ja 1 999 000 eurot ülekurs.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Euro Houses Development OÜ-u raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Aruanne on koostatud eurodes.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks. Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Nõuded teiste osapoolte vastu

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osalisele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 650 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 650 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuldesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis liigitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning
- (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- masinad ja seadmed 20%
- muu inventar ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum ja kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulbeerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja tulud on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015 on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 088	67 448
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 088	67 448
Kokku müügitulu	46 088	67 448
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	46 088	60 415
Muu müügitulu	0	7 033
Kokku müügitulu	46 088	67 448

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-6 560	-6 195	13
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	-75 067	-70 144	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-81 627	-76 339	

Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-12 303	-13 301	
Tööjõukulud	-36 758	-34 706	5
Amortisatsioonikulu	-26 333	-30 828	13
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-31 046	-9 847	
Sõidukite kulud	-22 428	-27 016	
Muud tööjõu kulud	-5 949	-8 223	
Kokku üldhalduskulud	-134 817	-123 921	

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	-27 498	-25 957	
Sotsiaalmaksud	-9 075	-8 566	
Muud	-185	-183	
Kokku tööjõukulud	-36 758	-34 706	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	3	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	8 833	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	849	417
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	168 640	281 751
Muud	26 500	10 000
Kokku muud äritulud	204 822	292 168

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-41 471
Trahvid, viivised ja hüvitised	-8	-3
Kokku muud ärikulud	-8	-41 474

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-85 667	-320 241
Kokku intressikulud	-85 667	-320 241

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu hoiustelt	4	1
Intressitulu laenudelt	10 816	134 112
Kokku muud finantstulud ja -kulud	10 820	134 113

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	42 010	74 655
Kokku raha	42 010	74 655

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 225	1 225	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 225	1 225	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 471	2 471	0	16
Muud nõuded	273	273	0	
Intressinõuded	258	258	0	
Viitlaekumised	15	15	0	
Ettemaksed	1 016	1 016	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 016	1 016	0	
Muud nõude	286 800	273 529	13 271	
Kokku nõuded ja ettemaksed	291 785	278 514	13 271	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	363	363	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	16 800	16 800	0	
Muud nõuded	801 770	14 621	787 149	
Laenunõuded	787 149	0	787 149	
Intressinõuded	14 621	14 621	0	
Ettemaksed	17 151	17 151	0	
Tulevaste perioodide kulud	153	153	0	
Muud makstud ettemaksed	16 998	16 998	0	
Muud nõuded	22 541	9 270	13 271	
Kokku nõuded ja ettemaksed	858 625	58 205	800 420	

Muud nõuded sisaldavad nõudeid kinnistute eest summas 286 800 (31.12.2013: 21 800) eurot.

Intressinõuded sisaldavad seisuga 31.12.2014 seotud osapoolte intresse summas 258 eurot (31.12.2013: 14 622). Vaata lisa 20.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	4 088 538
Ostud ja parendused	496 076
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	240 281
Müügid	-1 171 939
31.12.2013	3 652 956
Ostud ja parendused	29 046
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	168 640
Müügid	-254 838
31.12.2014	3 595 804

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 088	60 415
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-81 627	-70 144

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2014. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 2 237 378 eurot (31.12.2013: 2 138 314) eurot.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	289 013	154 541	443 554
Akumuleeritud kulum	-240 339	-121 014	-361 353
Jääkmaksumus	48 674	33 527	82 201
Ostud ja parendused	0	10 875	10 875
Amortisatsioonikulu	-27 900	-9 123	-37 023
31.12.2013			
Soetusmaksumus	228 672	165 416	394 088
Akumuleeritud kulum	-207 898	-130 137	-338 035
Jääkmaksumus	20 774	35 279	56 053
Ostud ja parendused	154 006	36 339	190 345
Amortisatsioonikulu	-18 071	-14 822	-32 893
Müügid	-113 817	0	-113 817
31.12.2014			
Soetusmaksumus	217 254	173 184	390 438
Akumuleeritud kulum	-174 362	-116 388	-290 750
Jääkmaksumus	42 892	56 796	99 688

2014. aastal kanti maha kasutuskõlbmatuks muutunud põhivara summas 27 486 eurot.

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	391 054	52 729	338 325		2,58%	EUR	20.11.2017	
Võlad seotud osapoolte ees	333 713	333 713	0		3%	EUR	31.12.2015	20
Pikaajalised laenud kokku	724 767	386 442	338 325					
Laenukohustused kokku	724 767	386 442	338 325					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	440 708	440 708	0		2,72-2,74%	EUR	10.11.2014	
Võlad seotudosapoolte ees	2 912 561	650 000	2 262 561		3-6%	EUR	31.12.2015	20
Muud võlad	57 591	0	57 591					
Pikaajalised laenud kokku	3 410 860	1 090 708	2 320 152					
Laenukohustused kokku	3 410 860	1 090 708	2 320 152					

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendav informatsioon lisas 12.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 772	1 772	0	
Võlad töövõtjatele	5 739	5 739	0	
Maksuvõlad	2 954	2 954	0	16
Muud võlad	307 766	307 766	0	
Intressivõlad	307 766	307 766	0	
Saadud ettemaksed	95 991	0	95 991	
Muud saadud ettemaksed	95 991	0	95 991	
Kokku võlad ja ettemaksed	414 222	318 231	95 991	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 200	17 200	0	
Võlad töövõtjatele	5 294	5 294	0	
Maksuvõlad	7 344	7 344	0	16
Muud võlad	15 066	15 066	0	
Intressivõlad	13 924	13 924	0	
Muud viitvõlad	1 142	1 142	0	
Saadud ettemaksed	255 838	10 000	245 838	
Muud saadud ettemaksed	255 838	10 000	245 838	
Kokku võlad ja ettemaksed	300 742	54 904	245 838	

Intressivõlad sisaldavad seotud osapoole intresse seisuga 31.12.2014 307 378 (31.12.2013: 259 334) eurot. Vaata lisa 20.

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 471	0	0	4 157
Üksikisiku tulumaks	0	769	0	1 033
Erisoodustuse tulumaks	0	204	0	204
Sotsiaalmaks	0	1 818	0	1 787
Kohustuslik kogumispension	0	75	0	68
Töötuskindlustusmaksed	0	88	0	95
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 471	2 954	0	7 344

Lisa 17 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	46 088	60 415
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	31 136	28 624
1-5 aasta jooksul	125 042	87 340
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 756 124	2 223 032
Kokku	1 756 124	2 223 032

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	1 322	1 320
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	1 322	1 320

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	709 989	733 022
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	177 497	194 853
Kokku tingimuslikud kohustused	887 486	927 875

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Greatway OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Greatway OÜ
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	641 091	735 268	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	258	0	66 503	3 171 896
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 000	0	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	724 555	2 333 714	2 000 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	10 000	0	62 593	0	2 912 562
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	495	0	0	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	850 000	125 445	398 100	472 445
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	24 300	3 572 071	6 672 071	3 422 561	5 910 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 124	0	0	177 000	177 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	7 669	7 669

Ettevõtte kohustused kannavad intressi 3% aastas, tagasimakse tähtajaga kuni 31.12.2015. Ettevõtte laenud on tagatiseta.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on arvestatud intressitulu eurot.10 816 (31.12.2013: 134 113) eurot ja intressikulu 73 224 (31.12.2013: 317 160)

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2014 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Emaettevõttega Greatway OÜ sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte nõus majandusraskuste korral finantseerima ettevõtte tegevust, mis tagab tegevuse jätkuvuse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2015

Euro Houses Development OÜ (registrikood: 10755934) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTI ARAKAS	Juhatuse liige	20.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Euro Houses Development OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Euro Houses Development OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Euro Houses Development OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Euro Houses Development OÜ bilansis on seisuga 31. detsember 2014 kajastatud kinnisvarainvesteeringud bilansilises maksumuses 3 596 tuh. eurot. Juhtkond ei esitanud meile auditi käigus informatsiooni nimetatud varade õiglase väärtuse kohta, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse võib olla erinev nende bilansilisest maksumusest. Eelpool mainitud asjaolu esines ka 31. detsember 2013 seisuga ning me oleme 20. mail 2014 esitanud antud asjaolusid silmas pidades märkusega vandeaudiitori aruande.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Euro Houses Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

21. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Euro Houses Development OÜ (registrikood: 10755934) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	21.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	927 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 389
Kokku	887 486
Katmine	
Kokku	887 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46088	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	arti.arakas@eften.ee