

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Euro Houses Development OÜ

registrikood: 10755934

tänava/talu nimi, A. Lauteri 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Turustuskulud	12
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	13
Lisa 7 Muud äritulud	13
Lisa 8 Muud ärikulud	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Raha	14
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 14 Materiaalne põhivara	16
Lisa 15 Laenukohustused	17
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 18 Kasutusrent	19
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 20 Osakapital	19
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	21

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte müügitulu oli aastal 2013 67 448 (2012: 158 908) eurot ja kahjumiks kujunes 68 246 (2012: kahjum 562 562) eurot.

Ettevõttes töötas 2013. aastal kolm töötajat ning maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 24 506 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.

2014. aastal jätkab Euro Houses Development OÜ oma põhitegevust.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,12	0,59
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,2	0,1
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,27	0,1
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-1,01	-3,5
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,0	-0,00
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,01	0,02

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	67 448	158 908	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-76 339	-64 770	3
Brutokasum (-kahjum)	-8 891	94 138	
Turustuskulud	0	-3 200	4
Üldhalduskulud	-123 921	-194 279	5
Muud äritulud	292 168	0	7
Muud ärikulud	-41 474	-360 989	8
Ärikasum (kahjum)	117 882	-464 330	
Intressikulud	-320 241	-192 981	9
Muud finantstulud ja -kulud	134 113	94 749	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 246	-562 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 246	-562 562	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 655	86 616	11
Nõuded ja ettemaksed	58 205	3 990 753	12
Kokku käibevara	132 860	4 077 369	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	800 420	307 925	12
Kinnisvarainvesteeringud	3 652 956	4 088 538	13
Materiaalne põhivara	56 053	82 201	14
Kokku põhivara	4 509 429	4 478 664	
Kokku varad	4 642 289	8 556 033	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 090 708	6 736 924	15
Võlad ja ettemaksed	54 904	184 572	16
Kokku lühiajalised kohustused	1 145 612	6 921 496	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 320 152	635 604	15
Võlad ja ettemaksed	245 838	0	16
Kokku pikaajalised kohustused	2 565 990	635 604	
Kokku kohustused	3 711 602	7 557 100	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	20
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	996 121	1 558 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 246	-562 562	
Kokku omakapital	930 687	998 933	
Kokku kohustused ja omakapital	4 642 289	8 556 033	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	117 882	-464 330	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-203 674	424 601	3,5,7,8
Kokku korrigeerimised	-203 674	424 601	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	167 127	-39 195	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	63 570	25 562	
Kokku rahavood äritegevusest	144 905	-53 362	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 875	-4 666	14
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	417	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-496 076	0	13
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	643 000	0	
Antud laenud	-1 080 000	-3 100 000	
Laekunud intressid	238	14	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-943 296	-3 104 652	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 505 100	3 682 400	
Saadud laenude tagasimaksed	-711 436	-340 242	
Makstud intressid	-17 234	-191 473	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	10 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	786 430	3 150 685	
Kokku rahavood	-11 961	-7 329	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86 616	93 945	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 961	-7 329	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 655	86 616	11

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 558 683	1 561 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-562 562	-562 562
31.12.2012	2 556	256	996 121	998 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-68 246	-68 246
31.12.2013	2 556	256	927 875	930 687

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. Kuludesse 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 renditähataja 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 akumulatsioonid 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 renditajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, 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 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidele. 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 maksmisega 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)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	67 448	158 908
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	67 448	158 908
Kokku müügitulu	67 448	158 908
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	60 415	92 367
Muu müügitulu	7 033	66 541
Kokku müügitulu	67 448	158 908

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Amortisatsioonikulu	-6 195	-13 657
Hoonete remont,hooldus,haldus ja kommunaalkulud	-70 144	-51 113
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-76 339	-64 770

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Reklaam	0	-3 200
Kokku turustuskulud	0	-3 200

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-13 301	-21 985	
Tööjõukulud	-34 706	-35 935	6
Amortisatsioonikulu	-30 828	-60 022	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-9 847	-41 585	
Sõidukite kulud	-27 016	-21 254	
Muud tööjõu kulud	-8 223	-13 498	
Kokku üldhalduskulud	-123 921	-194 279	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-25 957	-26 821
Sotsiaalmaksud	-8 566	-8 851
Muud	-183	-263
Kokku tööjõukulud	-34 706	-35 935
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	417	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	281 751	0
Muud	10 000	0
Kokku muud äritulud	292 168	0

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-41 471	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-350 923
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3	-66
Muud	0	-10 000
Kokku muud ärikulud	-41 474	-360 989

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-320 241	-192 981
Kokku intressikulud	-320 241	-192 981

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu hoiustelt	1	14
Intressitulu laenudelt	134 112	94 735
Kokku muud finantstulud ja -kulud	134 113	94 749

Lisa 11 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	74 655	86 616
Kokku raha	74 655	86 616

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	565	565	0
Ostjatelt laekumata arved	565	565	0
Muud nõuded	3 292 786	3 230 193	62 593
Laenunõuded	3 162 593	3 100 000	62 593
Intressinõuded	130 193	130 193	0
Ettemaksed	1 195	1 195	0
Tulevaste perioodide kulud	1 195	1 195	0
Muud nõuded	1 004 132	758 800	245 332
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 298 678	3 990 753	307 925

Muud nõuded sisaldavad nõudeid kinnistute eest summas 21 800 (31.12.2012: 904 132) eurot.

Intressinõuded sisaldavad seisuga 31.12.2013 seotud osapoolte intresse summas 14 622 eurot (31.12.2012: 62 691). Vaata lisa 21.

Antud laenude intressimäärad on 3-6%, tagasimakse tähtajaga kuni 31.12.2015. Antud laenud on tagatiseta.

Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	4 439 461
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-350 923
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

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 415	92 367
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-70 144	-51 033

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2013. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 2 138 314 eurot (31.12.2012: 2 236 339) eurot.

Lisa 14 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	289 013	149 875	438 888
Akumuleeritud kulum	-182 560	-105 115	-287 675
Jääkmaksumus	106 453	44 760	151 213
Ostud ja parendused	0	4 666	4 666
Amortisatsioonikulu	-57 779	-15 899	-73 678
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

Lisa 15 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
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				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	710 938	168 869	542 069		2,6-4,2%	EUR	27.03.2017
Võlad seotud osapoolte ees	5 474 344	5 400 000	74 344		5-6%	EUR	31.12.2014
Muud võlad	1 187 246	1 168 055	19 191				
Pikaajalised laenud kokku	7 372 528	6 736 924	635 604				
Laenukohustused kokku	7 372 528	6 736 924	635 604				

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendav informatsioon lisas 13.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 200	17 200	0		
Võlad töövõtjatele	5 294	5 294	0		
Maksuvõlad	7 344	7 344	0		17
Muud võlad	260 904	15 066	245 838		
Intressivõlad	259 762	13 924	245 838		
Muud viitvõlad	1 142	1 142	0		
Saadud ettemaksed	10 000	10 000	0		
Muud saadud ettemaksed	10 000	10 000	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	300 742	54 904	245 838		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 611	5 611			
Võlad töövõtjatele	5 218	5 218			
Maksuvõlad	3 545	3 545			17
Muud võlad	170 198	170 198			
Intressivõlad	168 762	168 762			
Muud viitvõlad	1 436	1 436			
Kokku võlad ja ettemaksed	184 572	184 572			

Intressivõlad sisaldavad seotud osapoole intresse seisuga 31.12.2013 259 334 (31.12.2012: 168 146) eurot. Vaata lisa 21.

Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 157	0	518
Üksikisiku tulumaks	0	1 033	0	762
Erisoodustuse tulumaks	0	204	0	272
Sotsiaalmaks	0	1 787	0	1 828
Kohustuslik kogumispension	0	68	0	58
Töötuskindlustusmaksed	0	95	0	107
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 344	0	3 545

Lisa 18 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	60 415	92 367
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	28 624	25 031
1-5 aasta jooksul	87 340	100 124
Üle 5 aasta	0	152 852
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 223 032	1 816 101
Kokku	2 223 032	1 816 101

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	1 320	2 171
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	1 320	1 706

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	733 022	786 936
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	194 853	209 185
Kokku tingimuslikud kohustused	927 875	996 121

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.

Lisa 20 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	735 268	0	0	74 344
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	66 503	3 171 896	3 225 284	5 587 337

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
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	311 226	236 881
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	3 162 593	0	3 600 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 805	11 600	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7 669	7 669

Ettevõtte kohustused ning saadud laenud kannavad intressi 3-6% aastas, tagasimakse tähtajaga kuni 31.12.2015. Ettevõtte laenud on tagatiseta.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on arvestatud intressitulu 134 113 (31.12.2012: 62 691) eurot ja intressikulu 317 160 (31.12.2012: 164 318) eurot.

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2013 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: 18.05.2014

Euro Houses Development OÜ (registrikood: 10755934) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTI ARAKAS	Juhatuse liige	18.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Euro Houses Development OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Euro Houses Development OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. 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 arvnaajate 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Euro Houses Development OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Euro Houses Development OÜ bilansis on seisuga 31. detsember 2013 kajastatud kinnisvarainvesteeringud bilansilises maksumuses 3 653 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 2012 seisuga ning me oleme 14. mail 2013 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 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Tegemata märkust, meie arvamuses, juhime tähelepanu, et Euro Houses Development OÜ lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2013 ületavad tema käibevarasid 1 013 tuh. euro võrra. Nimetatud asjaolu annab märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Euro Houses Development OÜ suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Emaettevõtte OÜ Greatway poolt meile esitatud kirjaliku lubaduse kohaselt on emaettevõtte nõus finantseerima Euro Houses Development OÜ tegevust ulatuses, mis tagab Euro Houses Development OÜ tegevuse jätkuvuse. Nimetatud asjaolu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisa 22.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

20. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Euro Houses Development OÜ (registrikood: 10755934) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	20.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	996 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 246
Kokku	927 875
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	927 875
Kokku	927 875

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60415	89.57%	Jah
Muu teenindus	96099	7033	10.43%	Ei

Sidevahendid

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