

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Estonia Maja Osühing

registrikood: 10843225

tänava/talu nimi, Estonia pst 15a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

telefon: +372 6117520, +372 6460600

faks: +372 6117525

e-posti aadress: kristel@polarfinance.eu

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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud ärikulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Estonia Maja tegeles 2012. aastal põhiliselt olemasoleva kinnisvara ja investeeringute haldamisega.

2012. aastal müügitulu ei saadud..

Estonia Maja OÜ omas osalust kolmes sidusettevõttes: HKP Capital OÜ (osalus bilansipäeval 45 %), Harington Invest OÜ (33,33 %), Forestprojekt OÜ (50,0%)

Aruandeaasta lõpus oli ettevõttes 1 töötaja, kellele arvestati tasusid kokku summas 3 352 eurot. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

2013. aastal jätkatakse investeeringute haldamist. Sobivate objektide leidmisel soetatakse juurde ka täiendavalt kinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 844	41 782	2
Finantsinvesteeringud	0	59 922	3
Nõuded ja ettemaksed	319 899	776 122	4
Varud	20 737	20 737	
Kokku käibevara	348 480	898 563	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	61 245	64 725	5
Nõuded ja ettemaksed	997 424	392 643	4
Kinnisvarainvesteeringud	78 040	76 460	
Kokku põhivara	1 136 709	533 828	
Kokku varad	1 485 189	1 432 391	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	349 779	165 217	6
Võlad ja ettemaksed	27 440	1 578	7
Kokku lühiajalised kohustused	377 219	166 795	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	143 451	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	143 451	
Kokku kohustused	377 219	310 246	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 070 024	1 060 387	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 825	33 637	
Kokku omakapital	1 107 970	1 122 145	
Kokku kohustused ja omakapital	1 485 189	1 432 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 654	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 831	-3 531	
Tööjõukulud	-4 504	-4 490	9
Muud ärikulud	-113	-113	10
Ärikasum (kahjum)	-7 448	-9 788	
Finantstulud ja -kulud	23 477	43 425	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 029	33 637	
Tulumaks	-6 204	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 825	33 637	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 448	-9 788	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	66 378	-65 222	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	543	0	
Kokku rahavood äritegevusest	59 473	-75 010	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 580	-10 021	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	255 500	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	73 591	0	
Antud laenud	-551 661	-751 510	
Antud laenude tagasimaksed	308 830	678 047	
Laekunud intressid	70 703	7 216	
Laekunud dividendid	235	415	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-99 882	179 646	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	135 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-123 000	-98 738	
Makstud intressid	-466	0	
Makstud dividendid	-4 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 063	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 471	-98 738	
Kokku rahavood	-33 938	5 898	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 782	35 884	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-33 938	5 898	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 844	41 782	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	2 556	1 060 387	1 088 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	33 637	33 637
31.12.2011	25 565	2 556	1 094 024	1 122 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	9 825	9 825
Makstud dividendid	0	0	-24 000	-24 000
31.12.2012	25 565	2 556	1 079 849	1 107 970

Makstud dividendide all on näidatud 2012. aastal välja kuulutatud dividendide summa.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 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 antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid.

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused 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 kuulvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	7 267	4 067
Arvelduskontod	577	37 715
Kokku raha	7 844	41 782

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2010	61 129	61 129
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 207	-1 207
31.12.2011	59 922	59 922
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	59 922	59 922
Müük müügihinnas või lunastamine	-73 591	-73 591
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	13 669	13 669
31.12.2012	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	453	453	0	
Muud nõuded	1 316 870	319 446	997 424	
Laenunõuded	1 031 798	34 374	997 424	
Intressinõuded	285 072	285 072	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 317 323	319 899	997 424	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 797	1 797	0	
Muud nõuded	1 102 130	709 487	392 643	
Laenunõuded	788 968	396 325	392 643	
Intressinõuded	313 162	313 162	0	
Muud lühiajalised nõuded	64 838	64 838	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 168 765	776 122	392 643	

Ettevõtte on andnud laenu intressiga 5-6% aastas.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10824021	HKP Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	45	45
11177724	Harington Invest OÜ	Eesti	Investeerimine	33	33
10722415	Forestprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
HKP Capital OÜ	8		0		8
Harington Invest OÜ	990		-990		0
Forestprojekt OÜ	63 727		-2 490		61 237
Kokku	64 725		-3 480		61 245

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud omanikelt	177 217	177 217			2013
Laenud juriidilistelt isikutelt	159 780	159 780			2013
Laenud eraisikult	12 782	12 782			2013
Lühiajalised laenud kokku	349 779	349 779			
Laenukohustused kokku	349 779	349 779			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud omanikelt	165 217	165 217			2012
Lühiajalised laenud kokku	165 217	165 217			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	130 669	0	130 669		2013
Pikaajalised laenud eraisikult	12 782	0	12 782		2013
Pikaajalised laenud kokku	143 451	0	143 451		
Laenukohustused kokku	308 668	165 217	143 451		

Kõik võlad on intressita ja ilma tagatiseta

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	173	173		
Võlad töövõtjatele	290	290		
Maksuvõlad	760	760		
Muud võlad	25 316	25 316		
Dividendivõlad	25 316	25 316		
Võlad aruandvatele isikutele	901	901		
Kokku võlad ja ettemaksed	27 440	27 440		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	173	173		
Võlad töövõtjatele	278	278		
Maksuvõlad	226	226		
Võlad aruandvatele isikutele	901	901		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 578	1 578		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 1 080 839 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2013 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 853 863 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 226 976 eurot.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 352	3 341
Sotsiaalmaksud	1 152	1 149
Kokku tööjõukulud	4 504	4 490
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	113	113
Kokku muud ärikulud	113	113

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3 480	-17 631
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	13 669	14 599
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	0	14 599
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	13 669	0
Intressitulud	42 612	46 034
Intressitulu laenudelt	42 612	46 034
Intressikulud	-29 577	0
Intressikulu laenudelt	-29 577	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	18	8
Muud finantstulud ja -kulud	235	415
Kokku finantstulud ja -kulud	23 477	43 425

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	12 910	0	12 910	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	177 217	0	165 217
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	690 860	0	361 460	0

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	12 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	399 700	70 300	0

Estonia Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. sidusettevõtjaid;
- c. tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid

Juhatuse liikmele ei ole 2012. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2012

Estonia Maja Osühing (registrikood: 10843225) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	10.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 070 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 825
Kokku	1 079 849

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6117520
Telefon	+372 6460600
Faks	+372 6117525
E-posti aadress	info@hansakinnisvara.ee