

OÜ Estonian Estates
Majandusaasta aruanne 2017

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Estonian Estates
Äriregistri kood	11260649
Aadress	Ülikooli 4-9, Tartu 51003
Telefon	+ 372 627 3046
Elektronpost	mari@advokaadid.ee
Kodulehekülg	
Põhitegevusala	enda või renditulud kinnisvara üürileandmine ja käitus
	EMTAK 68201
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2017
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2017
Tegevjuht	
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri



Sisukord

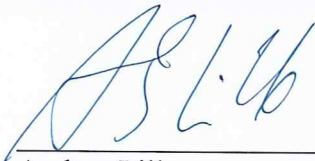
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Lisa 2. Raha ja pangakontod.....	17
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	17
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	17
Lisa 5. Varud	17
Lisa 6. Muud aktsiad ja väärtpaberid.....	17
Lisa 7. Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Pikaajalised kohustused.....	19
Lisa 9. Osakapital	19
2017. aasta majandusaasta aruande allkiri.....	20
Kasumi jaotamise ettepanek.....	21
Osanike nimekiri.....	22



Tegevusaruanne

Osaühing Estonian Estates kanti äriregistrisse 16. mail aastal 2006. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine ja välja rentimine, EMTAKi kood 68201 – enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Müügitulu aruandeaastal 2017 oli 76 155 eurot. Osaühingu osakapital on 7665 eurot.

Osaühingul ei ole seisuga 31.12.2017 ühtegi töötajat ja aruandeaastal töötajatele palka ei makstud.



Andrus Lillo

OÜ Estonian Estates juhatuse liige

16. mai 2018.a.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Estonian Estates tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Estonian Estates finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Estonian Estates on jätkuvalt tegutsev.



Andrus Lillo

OÜ Estonian Estates juhatuse liige

16. mai 2018.a.



Bilanss**VARAD**

(EUR)	Lisa	31.12.2017	31.12.2016) (korrigeeritud)
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	3 131	3 293
Lühiajalised finantsinvesteeringud			
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	3	3 032	2 422
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>			
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>			
<i>Kokku</i>		3 032	2 422
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	4	2 816	2 816
<i>Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud</i>			
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		2 816	2 816
Varud	5		
<i>Tooraine ja materjal</i>			
<i>Lõpetamata toodang</i>			
<i>Valmistoodang</i>			
<i>Müügiks ostetud kaubad</i>			
<i>Ettemaksed varude eest</i>			
<i>Kokku</i>			
Bioloogilised varad			-
Müügiootel põhivara			
Käibevara kokku		8 979	8 531
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>			
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>			
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>			
<i>Pikaajalised nõuded</i>			
<i>Kokku</i>			
Kinnisvarainvesteeringud			
Materiaalne põhivara	7		
<i>Maa</i>			
<i>Ehitised</i>		1 145 866	1 145 866
<i>Masinad ja seadmed kulum</i>		- 135 859	- 122 719
<i>Muu materiaalne põhivara</i>			
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>			
<i>Kokku</i>		1 010 007	1 023 147
Immateriaalne põhivara			
<i>Firmaväärtus</i>			
<i>Muu immateriaalne põhivara</i>			
<i>Kokku</i>			
Põhivara kokku		1 010 007	1 023 147
VARAD KOKKU		1 018 986	1 031 678

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(EUR)		31.12.2017	31.12.2016 (korrigeeritud)
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>			
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>			
<i>Kokku</i>			
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		1 112	3 531
<i>Võlad töövõtjatele</i>			
<i>Maksuvõlad</i>	4	5 203	3 056
<i>Muud võlad</i>			
<i>Saadud ettemaksed</i>		3 500	3 255
<i>Kokku</i>		9 815	9 842
Sihtfinantseerimine			
Lühiajalised eraldised			
Lühiajalised kohustused kokku		9 815	9 842
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8		
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>		666 648	720 327
Pikaajalised eraldised			
<i>Pensionieraldised</i>			
<i>Garantiieraldised</i>			
<i>Kokku</i>			
Pikaajalised kohustused kokku		666 648	720 327
Kohustused kokku		676 463	730 169
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	7 665	7 665
Registreerimata osakapital			
Ülekurss		153 904	153 904
Muud reservid			
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		139 940	105 224
Aruandeaasta kasum		41 014	34 716
Omakapital kokku		342 523	301 509
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 018 986	1 031 678

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

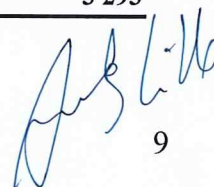
(EUR)

	Lisa nr	31.12.2017	31.12.2016
Müügitulu		63 776	58 428
Muud äritulud		12 379	15 387
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus			
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		16 274	17 153
Mitmesugused tegevuskulud		286	283
Tööjõu kulud			
Palgakulu			
Sotsiaalmaks			
Tööjõu kulud kokku			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		13 140	13 140
Muud ärikulud		5 442	8 524
Ärikasum(-kahjum)		41 013	34 715
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtjatesse			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt			
Intressikulud			
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest			
Muud finantstulud ja -kulud		1	1
Finantstulud ja -kulud kokku		1	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		41 014	34 716
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		41 014	34 716
S.h:			
Emaettevõtja aktsionäride või osanike osa kasumist ¹			
Vähemusosaluse osa kasumist ²			

¹ Kirjet kasutatakse konsolideeritud aruannetes² Kirjet kasutatakse konsolideeritud aruannetes


(EUR)

	Lisad	31.12.2017.	31.12.2016.
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		41 014	34 716
<u>Puhaskasumi korrigeerimised</u>			
- põhivara ja kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon		13 140	13 140
- põhivara müügikasum			
- lühiajaliste aktsiate müügikasum			
- finantstulu ja -kulu tütarettevõtetest			
- finantstulu ja -kulu sidusettevõtetest			
<u>Puhaskasumi korrigeerimised kokku</u>			
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus</u>			
- nõuded ostjate vastu		-609	-1 869
- mitmesugused nõuded, v.a.			
- viitlaekumised			
- ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
- pikaajalised ostjate laekumata arved			
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku</u>			
<u>Varude muutus</u>			
<u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus</u>			
- ostjate ettemaksed			
- võlgnevus hankijatele		-2 420	2 043
- mitmesugused võlad		244	466
- maksuvõlad		2 148	75
- viitvõlad			
- lühiajalised eraldised			
- pikaajalised võlad hankijatele			
<u>Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku</u>			
Kokku rahavood äritegevusest		53 517	48 571
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus			
Põhivara müük			
Lühiajaliste aktsiate müük			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse			
Tütar- ja sidusettevõtete müük			
Muude finantsinvesteeringute soetus			
Antud laenud			
Antud laenude tagasimaksed			
Kokku rahavood investeerimistegevusest			
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud			
Laenude tagasimaksed		-53 679	-52 202
Arvelduskrediidi muutus			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed			
Osakapitali suurenemine			
Makstud dividendid			
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 53 679	- 52 202
Rahavood kokku		-162	-3 631
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 293	6 924
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-162	-3 631
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 131	3 293



Omakapitali muutuste aruanne (EUR)

	Osakapital	Registreerimata Osakapital	Ülekurs	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006		2 556					2 556
Aruandeperioodi puhaskasum						- 1 408	- 1 408
Saldo 31.12.2007		2 556				- 1 408	1 148
Aruandeperioodi puhaskasum						4 384	4 384
Saldo 31.12.2008		2 556				2 976	5 532
Kinnisvarainvesteering u ümberhindlus			104 341				104 341
Aruandeperioodi puhaskasum						- 32 616	- 32 616
Emitteeritud aktsiakapital				2 556			2 556
Saldo 31.12.2009		2 556	104 341	2 556		- 29 640	79 814
Aruandeperioodi puhaskasum						- 1 351	- 1 351
Saldo 31.12.2010			104 341	5 113		- 30 991	78 463
Aruandeperioodi puhaskasum						16 262	16 262
Tühistatud omaaktsiad				-3			-3
Saldo 31.12.2011			104 341	5 110		-14 729	94 722
Aruandeperioodi puhaskasum						22 008	22 008
Saldo 31.12.2012			104 341	5 110		7 279	116 730
Aruandeperioodi puhaskasum						28 972	28 972
Saldo 31.12.2013			104 341	5 110		36 251	145 702
Aruandeperioodi puhaskasum						29 148	29 148
Saldo 31.12.2014			104 341	5 110		65 399	174 850
Kinnisvarainvesteering u ümberhindlus			49 563				49 563
Emitteeritud registreerimata osakapital		2 555					2 555
Aruandeperioodi puhaskasum						39 825	39 825
Saldo 31.12.2015		2 555	153 904	5 110		105 224	266 793
Emitteeritud registreerimata osakapital	-	2 555		2 555			0
Aruandeperioodi puhaskasum						34 716	34 716
Saldo 31.12.2016			153 904	7 665		139 940	301 509
Aruandeperioodi puhaskasum						41 014	41 014
Saldo 31.12.2017			153 904	7 665		180 954	342 523

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Estonian Estates 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Estonian Estates kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

2017. aastal muudeti kulude klassifitseerimise põhimõtteid. Varude allahindluse kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel "müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu". Allahindluste kajastamine tootmiskuludes iseloomustab paremini tootmisprotsessiga seotud kulude suhet müügituludesse.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud



bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsest tootmismahtudest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil³ Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.⁴

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema

kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4
Sõidukid	5
Muu inventar	2

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.⁵

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.⁶

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara

bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Patendid	10
Litsentsid	4

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Igal bilansipäeval viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et firmaväärtuse kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

14

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekul näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2017 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Sihtfinantseerimine

Ettevõtte on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna kui ettevõtte aktsepteerib finantseerimisega kaasneva tingimusi ja kavatseb neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine on tõenäoline. Saadud toetus kajastatakse kasumiaruandes tuluna.



15

Varade sihtfinantseerimisel võetakse soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses; varade soetamise toetusena saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena, mis kantakse tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Mitterahalise toetusena saadud vara võetakse bilansis arvele tema õiglases väärtuses. Tekkiv kohustus kantakse tuludesse vara järelejäänud kasuliku eluea jooksul.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.



Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa EUR	0	0
SEB arvelduskonto EUR	3 131	3 293
SEB arvelduskonto EUR		0
Kokku: (EUR)	3 131	3 293

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

(EUR)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	3 032	2 423
Kokku	3 032	2 423

Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused

(EUR)

	31.12.2017		31.12.2016	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	2816	5 203		3 056
Välisriigis tasutud käibemaks				
Sotsiaalmaks				
Töötuskindlustusmakse				
Kogumispensioni				
Kokku		5 203		3 056

Lisa 5. Varud

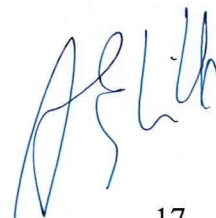
(EUR)

Varude grupp	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal		
Ettemaksed tarnijatele		
Kokku	0	0

Lisa 6. Muud aktsiad ja väärtpaberid

(EUR)

	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo 31.12.2016	0	0	0
Soetamine 2013.a jooksul			
Lõppsaldo 31.12.2017	0	0	0



(EUR)

	Lisa	Maa ja Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus					
Soetusmaksumus seisuga					
31.12.2006					
Soetused		1 145 866			1 145 866
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2010		1 099 099			1 099 099
Aruandeperioodi kulum		10 253			10 253
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		57 020	0		57 020
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2011		1 088 846			1 088 846
Aruandeperioodi kulum		13 139			13 139
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		70 159			70 159
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2012		1 075 707			1 075 707
Aruandeperioodi kulum		13 140			13 140
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		83 299			83 299
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2013		1 062 567			1 062 567
Aruandeperioodi kulum		13 140			13 140
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		96 439			96 439
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2014		1 049 427			1 049 427
Aruandeperioodi kulum		13 140			13 140
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		109 579			109 579
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2015		1 036 287			1 036 287
Aruandeperioodi kulum		13 140			13 140
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		122 719			122 719
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2016		1 023 147			1 023 147
Aruandeperioodi kulum		13 140			13 140
Akumuleeritud kulum					
seisuga 31.12.2008		135 859			135 859
Jääkväärtus seisuga					
31.12.2017		1 010 007			1 010 007

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

(EUR)

Pikaajalised kohustused (tuhandetes eurodes)	31.12.2017.a.	31.12.2016.a.
Pikaajalised		
laenukohustused pangale	198 322	252 001
Pikaajalised		
laenukohustused isikutule	468 326	468 326
Kokku	666 648	720 327

Lisa 9. Osakapital

(EUR)

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2011	5 110	5 110
Saldo 31.12.2017	7 665	7 665

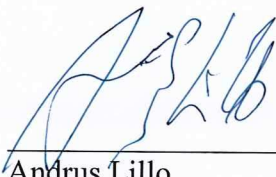
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

(EUR)

Piirkond	2017	2016
Eesti	76 155	73 815
Suurbritannia		
Kokku	76 155	73 815

2017. aasta majandusaasta aruande allkiri

OÜ Estonian Estates 2017. majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud OÜ Estonian Estates juhatuse liige Andrus Lillo.



Andrus Lillo
OÜ Estonian Estates juhatuse liige

16. mail 2018.a.

Kasumi jaotamise ettepanek

(EUR)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 408
2008. aasta puhaskasum	4 384
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	2976
<i>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist</i>	<i>2976</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-32 616
2009. aasta puhaskasum	-29 640
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2009</i>	<i>-29 640</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-29 640
2010. aasta puhaskasum	-1351
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2010</i>	<i>-30 991</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	
2011. aasta puhaskasum	16 262
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2011</i>	<i>- 14 729</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	22 008
2012. aasta puhaskasum	
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2012</i>	<i>7 279</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	28 972
2013. aasta puhaskasum	
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2013</i>	<i>36 251</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	29 148
2014. aasta puhaskasum	
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2014</i>	<i>65 399</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	39 825
2015. aasta puhaskasum	
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2015</i>	<i>105 224</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	34 716
2016. aasta puhaskasum	
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2016</i>	<i>139 940</i>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	41 014
2017. aasta puhaskasum	
<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2017</i>	<i>180 954</i>

Osanike nimekiri

OÜ Estonian Estates osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (31.12.2017) seisuga oli alljärgnev:

1. Peter Craig McWhirter 7 665 eurot, Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriik, sünd 28.04.1963.



Aruande elektrooniline edastamine

Osaühing Estonian Estates (registrikood: 11260649) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Jaan Hargi	Notar	21.05.2018