

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: EMP Majad OÜ

registrikood: 12305383

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 84A-M302

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10112

telefon: +372 6309178

e-posti aadress: property@capmill.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

EMP Majad OÜ tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Osäühing omab 3 kinnistut aadressidel: Mõigu 3, Tallinn ja Hermannini tn 8a, Tallinn ning Ringee 63a, Õssu küla, Ülenurme vald, Tartumaa. Ettevõtte tegutseb alates 25.06.2012 aastast.

Sündmused, tulud, kulud, personal

2013. aasta müügitulu oli 212 625 eurot ja kasum 36 070 eurot.

Ettevõtte suurimad kulud olid juhtimis- ja konsultatsiooni kulud, maamaksu ning kindlustuse kulud.

Ettevõttel on 2 juriidilisest isikust osanikku.

Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Netokäive (eur)	212 625	70000
Puhaskasum/-kahjum (eur)	36 070	22 328
Käibe kasv/-langus (%)	203,75	100,00
Puhasrentaablus (%)	16,96	31,89
Ärimentaablus (%)	79,77	89,01
Vara puhasrentaablus (%)	1,50	0,9
Omakapitali rentaablus (%)	84,15	89,9
Lühiajalise maksevõime kordaja	0,36	0,24
Likviidsuskordaja	0,30	0,23
Võlakordaja	0,97	0,94
EBITDA (TEUR)	169,61	62,31

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%)	= (müügitulu 2013 - müügitulu 2012) / müügitulu 2012 * 100
Puhasrentaablus (%)	= puhaskasum / müügitulu * 100
Ärimentaablus (%)	= ärikasum / müügitulu * 100
Vara puhasrentaablus (ROA) (%)	= puhaskasum / keskmine koguvara * 100
Omakapitali rentaablus (ROE) (%)	= puhaskasum / keskmine omakapital * 100
Lühiajalise maksevõime kordaja	= käibevara / lühiajalised kohustused
Likviidsuskordaja	= (raha+nõuded ostjate vastu) / lühiajalised kohustused
Võlakordaja	= kohustused kokku / kogukapital
EBITDA	= kasum enne intressikuluseid, makse, põhivara väärtuse langust ja amortisatsiooni

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	59 608	25 108	
Nõuded ja ettemaksed	13 661	567	2
Kokku käibevara	73 269	25 675	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 352 584	2 352 584	3
Kokku põhivara	2 352 584	2 352 584	
Kokku varad	2 425 853	2 378 259	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	94 128	94 128	4
Võlad ja ettemaksed	106 865	13 463	5
Kokku lühiajalised kohustused	200 993	107 591	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 090 462	2 172 340	4
Võlad ja ettemaksed	73 500	73 500	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 163 962	2 245 840	
Kokku kohustused	2 364 955	2 353 431	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 328	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 070	22 328	
Kokku omakapital	60 898	24 828	
Kokku kohustused ja omakapital	2 425 853	2 378 259	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Müügitulu	212 625	70 000	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 211	-580	9
Mitmesugused tegevuskulud	-30 809	-7 114	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	169 605	62 306	
Intressikulud	-133 535	-39 978	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 070	22 328	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 070	22 328	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	169 605	62 306	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 095	-567	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 650	3 480	
Kokku rahavood äritegevusest	159 160	65 219	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 352 584	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	73 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 279 084	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 250	2 290 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-94 128	-23 532	
Makstud intressid	-42 782	-29 995	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-124 660	2 236 473	
Kokku rahavood	34 500	22 608	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 108	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 500	22 608	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 608	25 108	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
25.06.2012	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	22 328	22 328
31.12.2012	2 500	22 328	24 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	36 070	36 070
31.12.2013	2 500	58 398	60 898

Täiendav informatsioon lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osaühingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks ema-, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikemid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool nimetatud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Ettemaksed	13 661	13 661
Tulevaste perioodide kulud	1 411	1 411
Muud makstud ettemaksed	12 250	12 250
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 661	13 661
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Ettemaksed	567	567
Tulevaste perioodide kulud	567	567
Kokku nõuded ja ettemaksed	567	567

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 352 584
31.12.2012	2 352 584
31.12.2013	2 352 584

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	212 625	70 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 211	-580

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	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	1 482 340	94 128	1 388 212	0	EURIBOR+2,3%	EUR	05.09.2015	
Laen omanikult	702 250	0	702 250	0	12%	EUR	02.09.2017	13
Pikaajalised laenud kokku	2 184 590	94 128	2 090 462	0				
Laenukohustused kokku	2 184 590	94 128	2 090 462	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 576 468	94 128	470 640	1 011 700	EURIBOR+2,3%	EUR	05.09.2015	
Laen omanikult	690 000	0	690 000	0	12%	EUR	2017	13
Pikaajalised laenud kokku	2 266 468	94 128	1 160 640	1 011 700				
Laenukohustused kokku	2 266 468	94 128	1 160 640	1 011 700				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	2 352 584	2 352 584
Kokku	2 352 584	2 352 584

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele:

Hermanni tn 8a, Tallinn

Mõigu tn 3, Tallinn

Ringtee 63A, Össu küla, Ülenurme vald, Tartumaa

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 210	3 210	0	0
Maksuvõlad	2 920	2 920	0	0
Muud võlad	95 131	95 131	0	0
Intressivõlad	95 131	95 131	0	0
Tuletisinstrument	5 604	5 604	0	0
Tagatisraha	73 500	0	73 500	0
Kokku võlad ja ettemaksed	180 365	106 865	73 500	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	60	60	0	0
Maksuvõlad	3 420	3 420	0	0
Muud võlad	9 983	9 983	0	0
Intressivõlad	9 983	9 983	0	0
Tagatisraha	73 500	0	73 500	0
Kokku võlad ja ettemaksed	86 963	13 463	73 500	0

Maksuvõlana on märgitud käibemaksu tasumise kohustus 31.detsembri seisuga, mis on kajastatud tekkepõhiselt ning mille tasumise tähtaeg ei ole veel saabunud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1
Osa väikseim nimiväärtus on 1 euro. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 263 eurot. Netodividendidena saab välja maksta 46 134 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 625	70 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 625	70 000
Kokku müügitulu	212 625	70 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	212 625	70 000
Kokku müügitulu	212 625	70 000

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012
Kasutusrenditulu	212 625	70 000
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	217 600	212 600
1-5 aasta jooksul	1 138 200	1 121 400
Üle 5 aasta	624 600	856 100
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 352 584	2 352 584
Kokku	2 352 584	2 352 584

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012
Haldusteenused	-1 800	-580
Kindlustus ja maamaks	-10 411	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 211	-580

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	-26 545	-50
Raamatupidamis- ja audiitorkontrolli kulud	-4 100	-773
Juriidilised kulud	-80	-5 071
Muud	-84	-1 220
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 809	-7 114

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2013	25.06.2012 - 31.12.2012
Intressikulu: pangalaen	-37 531	-12 355
Intressikulu: omanikulaen	-85 244	-26 725
Intressikulu: swap	-10 760	-898
Kokku intressikulud	-133 535	-39 978

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	794 462	697 130

2013	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 925	12 250

25.06.2012 - 31.12.2012	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	690 000

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

Rohkem informatsiooni seotud osapoolte vahelisest laenust lisas 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2014

EMP Majad OÜ (registrikood: 12305383) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	01.07.2014
Resolutsioon:	kinnitada	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EMP Majad OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva EMP Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Selle raamatupidamisaruande eest on vastutav ettevõtte juhtkond.

Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele. Me viisime oma ülevaatusese läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga 2400 (Eesti). See standard nõuab, et me planeerime ja teostame ülevaatusese omandamiseks mõelduka kindlustunde selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelpäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindlustunde kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2013 kajastub ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteering väärtuses 2,35 miljonit eurot, mida ettevõtte kajastab õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte on koostanud hinnangu, mille kohaselt on kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus bilansilisest väärtusest 0,09 miljoni euro võrra kõrgem. Ettevõtte ei ole nimetatud väärtuse tõusu kajastanud. Eeltoodud asjaolust lähtudes, on ettevõtte varad ja omakapital 31. detsember 2013 seisuga 0,09 miljoni euro võrra alahinnatud.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades EMP Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

01. juuli 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

EMP Majad OÜ (registrikood: 12305383) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	01.07.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	01.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 070
Kokku	58 398

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	212625	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6309178
E-posti aadress	property@capmill.eu