

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EEA Majad OÜ

registrikood: 12534913

tänava nimi, maja ja korteri number: Lossi tn 21-13

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

e-posti aadress: gert@eea.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Muud ärikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

EEA Majad OÜ põhitegevusalaks oli aruandeperioodil kinnisvara arendamine ja müümine (EMTAK 68101).

2017 aastal teenis ettevõtte oma põhitegevusest müügitulu 6 486 EUR ja kahjumi 83 875 EUR. 2018. aastal jätkatakse samadel tegevusaladel.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud. Firma juhatuse liikmele aruandeperioodil maksti juhatuse liikme tasusid 2 314 EUR millest 574 EUR moodustasid sotsiaalmaksud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 751	2	2
Nõuded ja ettemaksed	85 877	407 781	3
Varud	619 849	157 780	4
Kokku käibevarad	778 477	565 563	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	288 793	0	5
Kokku põhivarad	288 793	0	
Kokku varad	1 067 270	565 563	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	475 832	0	6
Võlad ja ettemaksed	96 574	8 491	7
Kokku lühiajalised kohustised	572 406	8 491	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	285 226	263 559	6
Kokku pikaajalised kohustised	285 226	263 559	
Kokku kohustised	857 632	272 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muu omakapital	50 000	50 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 013	-26 237	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 875	267 250	
Kokku omakapital	209 638	293 513	
Kokku kohustised ja omakapital	1 067 270	565 563	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	6 486	598 183	8
Muud äritulud	1 881	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 659	-327 750	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 298	-1 690	11
Tööjõukulud	-2 314	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 207	0	
Muud ärikulud	-19 277	-1 493	13
Ärikasum (kahjum)	-42 388	267 250	
Intressikulud	-42 120	0	
Muud finantstulud ja -kulud	633	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-83 875	267 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 875	267 250	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raha

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha lähendeid kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeaasta kuluna, varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 10 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdsväärtust.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse lepingus ettenähtud hinnavähendusi.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele, sealhulgas ema-, tütar-, sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	72 744	0
Arvelduskonto	7	2
Kokku raha	72 751	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 000	15 000
Ostjatelt laekumata arved	15 000	15 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100
Muud nõuded	66 587	66 587
Laenunõuded	66 242	66 242
Intressinõuded	345	345
Ettemaksed	4 190	4 190
Tulevaste perioodide kulud	4 127	4 127
Muud makstud ettemaksed	63	63
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 877	85 877
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	397 229	397 229
Ettemaksed	10 552	10 552
Tulevaste perioodide kulud	10 552	10 552
Kokku nõuded ja ettemaksed	407 781	407 781

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	619 849	43 780
Lõpetamata ehitusobjektid	619 849	43 780
Ettemaksed varude eest	0	114 000
Ettemaksed ehitusobjektide eest	0	114 000
Kokku varud	619 849	157 780

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	1 150	298 850	300 000
Amortisatsioonikulu		-11 207	-11 207
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 150	298 850	300 000
Akumuleeritud kulum		-11 207	-11 207
Jääkmaksumus	1 150	287 643	288 793

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenud	589 832	445 832	144 000		11%	EUR	2019
Laenud füüsilistel isikutelt	30 000	30 000			2%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	619 832	475 832	144 000				
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised laenud omanikelt	141 226		141 226		0%	EUR	2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	141 226		141 226				
Laenukohustised kokku	761 058	475 832	285 226				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised laenud omanikelt	263 559		263 559		0%	EUR	2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	263 559		263 559				
Laenukohustised kokku	263 559		263 559				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 359	3 359
Võlad töövõtjatele	464	464
Maksuvõlad	344	344
Muud võlad	82 407	82 407
Intressivõlad	137	137
Muud viitvõlad	82 270	82 270
Saadud ettemaksed	10 000	10 000
Tulevaste perioodide tulud	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	96 574	96 574

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 765	7 765
Maksuvõlad	726	726
Kokku võlad ja ettemaksed	8 491	8 491

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 486	598 183
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 486	598 183
Kokku müügitulu	6 486	598 183
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	598 183
Ehitusmaterjalide müük	6 486	0
Kokku müügitulu	6 486	598 183

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017
Valmis- ja lõp-ta toodangu varude jääkide muutus	1 881
Kokku muud äritulud	1 881

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	139 777
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 659	187 973
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 659	327 750

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	66	0
Reklaamikulud	59	0
Pangateenustasud	341	32
Juriidilised kulud	660	0
Riigilõiv	4 048	0
Muud	124	1 658
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 298	1 690

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 740	0
Sotsiaalmaksud	574	0
Kokku tööjõukulud	2 314	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum valuutakursi muutustest	82	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	113	745
Muud	19 082	748
Kokku muud ärikulud	19 277	1 493

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 658	143 652	397 229	263 560

Laenud

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	149 019	83 700	288	1 200	1 200	EUR	2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	210 530	64 819	0%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2017	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21	8 953

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	1 740	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2021

EEA Majad OÜ (registrikood: 12534913) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERT ROOSAAR	Juhatuse liige	15.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 875
Kokku	157 138

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 875
Kokku	157 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	6486	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gert Roosaar	37906112734	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	gert@eea.ee