

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ EJHL Kinnisvara

registrikood: 12981687

tänava/talu nimi, Asula tn 4c

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11312

telefon: +372 5055284

e-posti aadress: t.uripea@maatehingud.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

EJHL Kinnisvara OÜ on asutatud jaanuaris 2016.

Ettevõtte põhitegevusala EMTAK koodi 68201 alusel on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, müük ja arendustegevus.

2016. aastal omandati kinnistu Tallinnas, asukohaga Suur-Ameerika tn 14.

EJHL Kinnisvara OÜ lõpetas aruandeaasta 57 (2016: 70) tuhande eurose kasumiga.

EJHL Kinnisvara OÜ-s 2017. aastal töötajaid ei olnud (2016. aastal samuti ei olnud).

Juhatuse liikmetele juhtimistasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Finantssuhtarvud	2017	2016
Maksevõime tase = käibevara / lühiajalised kohustised	0,02	0,01
Võlakordaja = kohustised / koguvarad	0,95	0,97
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised / omakapital	17,50	29,01
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum /aasta keskmised koguvarad	2,50%	6,43%
Omakapitali tulukus (ROE) = puhaskasum /aasta keskmine omakapital	56,46%	186,62%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

2018. aastal on plaanis jätkata omandatud kinnistu detailplaneerimise menetlusega.

EJHL Kinnisvara OÜ juhatus kinnitab, et ettevõtte igapäevase majandustegevuse juhtimisel on lähtunud Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja ettevõtte põhikirjast.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 590	5 583	
Nõuded ja ettemaksed	25 072	8 582	2
Kokku käibevarad	36 662	14 165	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	52 660	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 350 000	2 100 000	4
Kokku põhivarad	2 350 000	2 152 660	
Kokku varad	2 386 662	2 166 825	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 920 000	1 920 000	5
Võlad ja ettemaksed	337 638	174 613	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 257 638	2 094 613	
Kokku kohustised	2 257 638	2 094 613	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 712	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 812	69 712	
Kokku omakapital	129 024	72 212	
Kokku kohustised ja omakapital	2 386 662	2 166 825	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	21.01.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	5 300	0	
Muud äritulud	248 950	219 824	4
Mitmesugused tegevuskulud	-41 481	-13 121	
Ärikasum (kahjum)	212 769	206 703	
Intressitulud	1 249	2 892	
Intressikulud	-139 520	-139 883	10
Muud finantstulud ja -kulud	-17 686	0	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 812	69 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 812	69 712	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EJHL Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad EV

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ EJHL Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arvelduskontol.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetamismaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tugineb juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku 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 nüüdsväärtuses.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse bilansivälist arvestust.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Seisuga 31.12.2017 oli kehtiv maksumäär on 20%, tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksud kohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EJHL Kinnisvara OÜ- ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 429	12 429	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 429	12 429	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 647	1 647	0	3
Muud nõuded	10 662	10 662	0	
Laenunõuded	10 000	10 000	0	10
Intressinõuded	662	662	0	10
Ettemaksed	334	334	0	
Muud makstud ettemaksed	334	334	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 072	25 072	0	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	61 242	8 582	52 660	
Laenunõuded	58 350	8 350	50 000	10
Intressinõuded	2 892	232	2 660	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 242	8 582	52 660	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017
	Ettemaks
Käibemaks	999
Ettemaksukonto jääk	648
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 647

Vaata ka lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 100 000
Ostud ja parendused	1 050
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	248 950
31.12.2017	2 350 000

Emaettevõttelt saadud laenu tagatiseks antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on 2 350 000 (31.12.2016: 2 100 000) eurot (lisa 5,10).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	1 920 000	1 920 000			8%	EUR	31.12.2018	10
Pikaajalised laenud kokku	1 920 000	1 920 000						
Laenukohustised kokku	1 920 000	1 920 000						

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	1 920 000	1 920 000			8%	EUR	31.12.2016	10
Pikaajalised laenud kokku	1 920 000	1 920 000						
Laenukohustised kokku	1 920 000	1 920 000						

Emattevõttelt saadud laenu tagatiseks on seadud hüpoteek kinnisvarainvesteeringutele summas 2 700 000 eurot (lisa 4,10).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 083	6 083	
Muud võlad	331 555	331 555	
Intressivõlad	313 869	313 869	10
Muud viitvõlad	17 686	17 686	10
Kokku võlad ja ettemaksed	337 638	337 638	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	264	264	
Muud võlad	174 349	174 349	
Intressivõlad	174 349	174 349	10
Kokku võlad ja ettemaksed	174 613	174 613	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	25 305	13 942
Kokku tingimuslikud kohustised	25 305	13 942

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Ettevõtte jaotamata kasum 31.12.2017 seisuga oli 126 524 (31.12.2016: 69 712) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 101 219 (31.12.2016: 55 770) eurot.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1
Aruandeperioodi alguses oli ainuosanik on MTÜ Eesti Jäähokiliit ning osa nimiväärtus oli 2 500 eurot. Aruandeperioodi lõpus oli ühe osa, nimiväärtusega 500 eurot, omanik MTÜ Eesti Jäähokiliit ja teise osa, nimiväärtusega 2 000 eurot, omanik OÜ Thorsten. Vaata ka lisa 10.		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Thorsten
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Thorsten
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 254 555	52 660	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 662	179	8 582	2 094 349

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	0	50 000	0	8%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegevjuhtkonna olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 650	0	0	8%	EUR	31.12.2018

21.01.2016 - 31.12.2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	50 000	0	0	8%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegevjuhtkonna olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 350	0	1 920 000	8%	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		21.01.2016 - 31.12.2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	177 206	433	0	2 660
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	675	812	139 883	232

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Aruandeperioodi alguses oli emaettevõtja MTÜ Eesti Jäähokiliit (lisa 8).

Nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad laenuõudeid summas 10 000 (31.12.2016: 58 350) eurot ja intressinõudeid summas 662 (31.12.2016: 2 892) eurot (lisa 2).

Kohustised seotud osapoolte vastu sisaldavad seisuga 31.12.2017 võlgu tarnijatele summas 3 179 (31.12.2016: 0), laenukohustisi summas 1 920 000 (31.12.2016: 1 920 000) eurot (lisa 5) ja intressikohustisi summas 331 555 (31.12.2016: 174 349) eurot (lisa 6).

Emaettevõtjalt saadud laenud on tagatud varadega (lisa 4,5).

Ostudes seotud osapooltelt on kajastatud sealhulgas intressikulu summas 139 520 eurot ja viivised summas 17 686 eurot.

Müükides seotud osapooltele on kajastatud intressitulu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

OÜ EJHL Kinnisvara (registrikood: 12981687) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS URIPEA	Juhatuse liige	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 712
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 812
Kokku	126 524
Jaotamine	
Lisada eelmiste perioodide kasumi hulka	126 524
Kokku	126 524

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5300	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5055284
E-posti aadress	t.uripea@maatehingud.ee