

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.03.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EHT114b OÜ

registrikood: 14010338

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

EHT114b OÜ on asutatud 09.03.2016.

09.03.2016-31.12.2016 on äriühingu esimene tegevusaasta.

03.05.2017 soetas ettevõtte 100% Freewill Property OÜ osad (registrikood 11552180)

17.05.2016 toimus kahe ettevõtte ühinemine. EHT114B OÜ (ühendav ühing) ühendas endaga Freewill Property OÜ.

Ettevõtte põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeeeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõtte puudub tööjõukulu.

Peamised finantssuhtarvud: 09.03.2015-31.12.2016

Puhasrentaablus (%)	123
Ärentaablus (%)	227
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,79
Võlakordaja	0,94
ROA (%)	6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	09.03.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	129 844	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	748	0	
Kokku käibevarad	130 592	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 787 500	0	3
Kokku põhivarad	3 787 500	0	
Kokku varad	3 918 092	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	153 249	0	4
Võlad ja ettemaksed	12 432	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	165 681	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 351 418	0	4
Võlad ja ettemaksed	156 974	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 508 392	0	
Kokku kohustised	3 674 073	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 775	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 744	0	
Kokku omakapital	244 019	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 918 092	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.03.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	179 641	6
Muud äritulud	242 964	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 925	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 458	
Muud ärikulud	-7	
Ärikasum (kahjum)	408 215	
Intressitulud	6	
Intressikulud	-186 477	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	221 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 744	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu EHT114b OÜ (edaspidi ka osaühing) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti

finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvaraga oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlus kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

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.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud summa õiglases väärtuses, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksedega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku

rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanndavad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustise tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustise nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustise maksimistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 20/80. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016
	Maksuvõlg
Käibemaks	4 755
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 755

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	45 601
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	241 899
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 500 000
31.12.2016	3 787 500

	09.03.2016 - 31.12.2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	176 716	

EHT114b OÜ kinnisvara koosneb Freewill Property OÜ-lt ühinemise teel üle tulnud kinnisvarast. Ettevõtte soetas 100 % osaluse Freewill Property OÜ 03.05.2016 ning ostuhinda määraates koostas ettevõtte juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks ning netovara õiglaseks väärtuseks oli 3 319 892 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu ja turu diskontomäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 574 667	153 249	1 421 418	0	2,7%	EUR	2021	
Laen 1	1 930 000	0	1 930 000	0	12%	EUR	2021	10
Pikaajalised laenud kokku	3 504 667	153 249	3 351 418	0				
Laenukohustised kokku	3 504 667	153 249	3 351 418	0				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistu aadressiga:

Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Ehitajate tee 114b .

Laen 1 on tagatiseta.

Ettevõtte lühiajalised kohustused bilansipäeva seisuga ületavad käibevara.

Eksisteerib piisav kindlus, et likviidus ei ole probleemiks, kuna kohustused suudetakse katta jooksva positiivse äritegevuse rahavoo arvelt.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	240	240	0
Maksuvõlad	4 755	4 755	0
Muud võlad	164 411	7 437	156 974
Intressivõlad	160 399	3 425	156 974
Muud viitvõlad	4 012	4 012	0
Kokku võlad ja ettemaksed	169 406	12 432	156 974

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	09.03.2016 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	179 641
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	179 641
Kokku müügitulu	179 641
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	179 641
Kokku müügitulu	179 641

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	09.03.2016 - 31.12.2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	241 899
Muud	1 065
Kokku muud äritulud	242 964

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	09.03.2016 - 31.12.2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 925
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 925

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Estmak Aktiengesellschaft
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Liechtenstein

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016
	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 086 973

09.03.2016 - 31.12.2016	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Ettevõtte 1	1 930 000

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seisuga 31.12.2016 summas 2 086 973 eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 1 930 000 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 156 973 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2017

EHT114b OÜ (registrikood: 14010338) 09.03.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	20.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHT114b OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EHT114b OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt EHT114b OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

21. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

EHT114b OÜ (registrikood: 14010338) 09.03.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	21.06.2017
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	21.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 775
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 744
Kokku	241 519
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	241 519
Kokku	241 519

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	179641	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu