

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: West Property OÜ

registrikood: 14099255

tänava/talu nimi, Näituse tn 25

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50409

e-posti aadress: lemeks@lemeks.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	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

West Property OÜ peamiseks tegevusalaks on investeerimine välisturgudel.

Ettevõtte asutati 18.08.2016. a.

Aastal 2017 asutas West Property OÜ Suurbritannias sidusettevõtte. Sidusettevõtte investeerib Suurbritannias kinnisvarasse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	202	5 290
Nõuded ja ettemaksed	100 868	1 456 998
Kokku käibevarad	101 070	1 462 288
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 163	1 163
Nõuded ja ettemaksed	1 044 820	1 084 351
Kokku põhivarad	1 045 983	1 085 514
Kokku varad	1 147 053	2 547 802
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	1 277 296
Võlad ja ettemaksed	8 694	58 215
Kokku lühiajalised kohustised	8 694	1 335 511
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	35 889	0
Kokku pikaajalised kohustised	35 889	0
Kokku kohustised	44 583	1 335 511
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Muud reservid	1 200 000	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-96 367	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 663	9 791
Kokku omakapital	1 102 470	1 212 291
Kokku kohustised ja omakapital	1 147 053	2 547 802

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Üldhalduskulud	-6 294	-30
Muud äritulud	0	4
Muud ärikulud	-1 471	-46
Ärikasum (kahjum)	-7 765	-72
Intressitulud	15 041	68 476
Intressikulud	-10 939	-58 215
Muud finantstulud ja -kulud	0	-398
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 663	9 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 663	9 791

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

West Property OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend või lühendatult RTJ). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Vastavalt raamatupidamise seadusele on West Property OÜ finantsnäitajate poolest väikeettevõtja ning käesolevalt on tegemist väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on kõik ettevõtted, mille üle ettevõtte omab olulist mõjuvõimu, kuid mitte kontrolli, ja millega kaasneb reeglina 20–50% hääleõigustest. Investeeringuid sidusettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse soetusmaksumuse meetodil sidusettevõtetesse investeeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Esimene majandusaasta, mis arvesse läheb, on 2018. aastal 2019 rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist. 2020. aastal rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

- a) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c) sidusettevõtte;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e) olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- f) olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- g) tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

OÜ West Property emaettevõtte on AS Lemeks.

Muud reservid

Omanike poolt loodavad muud reservid moodustatakse kas spetsiaalsete sissemaksetega ja/või äriühingu kinnitatud kasumitest tehtud eraldistega ning nende moodustamise ja kasutamise kord kehtestatakse äriühingu põhikirjas. Loodav täiendav reservkapital (muu reserv) peab täitma omakapitaliinstrumendi tunnuskriteeriumid. Täiendavat reservkapitali moodustav/suurendav rahaline või mitterahaline sissemakse peab olema äriühingule üle antud ja sellelt ei tohi arvestada üle andja kasuks intresse.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	202	5 290
Kokku raha	202	5 290

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	1 145 615	100 795	1 044 820
Laenunõuded	1 063 120	18 300	1 044 820
Intressinõuded	82 495	82 495	
Ettemaksed	73	73	
Tulevaste perioodide kulud	71	71	
Muud makstud ettemaksed	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 145 688	100 868	1 044 820

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	2 541 349	1 456 998	1 084 351
Laenunõuded	2 472 873	1 388 522	1 084 351
Intressinõuded	68 476	68 476	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 541 349	1 456 998	1 084 351

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 163	1 163
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 163	1 163

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud laenukohustised						
Laenu emaettevõttelt	35 889	0	35 889		5%	31.12.2020
Muud laenukohustised kokku	35 889		35 889			
Laenukohustised kokku	35 889		35 889			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud laenukohustised						
Laenu emaettevõttelt	1 277 296	1 277 296	0	0	5%	31.12.2018
Muud laenukohustised kokku	1 277 296	1 277 296	0	0		
Laenukohustised kokku	1 277 296	1 277 296	0	0		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10	10
Võlad töövõtjatele	819	819
Maksuvõlad	450	450
Muud võlad	7 415	7 415
Intressivõlad	7 415	7 415
Kokku võlad ja ettemaksed	8 694	8 694

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	58 215	58 215
Intressivõlad	58 215	58 215
Kokku võlad ja ettemaksed	58 215	58 215

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	2 433	0
Sotsiaalmaksud	824	0
Kokku tööjõukulud	3 257	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Lemeks
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Lemeks
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	43 314	0	1 335 511
Sidusettevõtjad	1 185 149	0	2 541 349	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen	0	0	0	1 313 179	5%	GBP	31.12.2018
Laen							
Sidusettevõtjad							
Laen	0	1 330 907	0	0	5%	GBP	31.12.2018
Laen							

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen	0	0	1 257 296	0	5%	GBP	31.12.2018
Laen	0	0	20 000	0	5%	EUR	31.12.2018
Sidusettevõtjad							
Laen	2 472 873	0	0	0	5%	GBP	31.12.2017
Laen	1 084 351	0	0	0	1%	GBP	13.02.2022

Seisuga 31.12.2018 ei olnud ettevõtte juhatase liikme lepingust tulenevat lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2019

West Property OÜ (registrikood: 14099255) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KÜLVIK	Juhatuse liige	10.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-96 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 663
Kokku	-100 030
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 000 030
Kokku	-1 000 030

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Lemeks	10151071	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	lemeks@lemeks.ee