

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 18.08.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	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)

	31.12.2017	18.08.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 290	2 500	2
Nõuded ja ettemaksud	1 456 998	0	3
Kokku käibevarad	1 462 288	2 500	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 163	0	4
Nõuded ja ettemaksud	1 084 351	0	3
Kokku põhivarad	1 085 514	0	
Kokku varad	2 547 802	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 277 296	0	5
Võlad ja ettemaksud	58 215	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 335 511	0	
Kokku kohustised	1 335 511	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	1 200 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 791	0	
Kokku omakapital	1 212 291	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 547 802	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	18.08.2016 - 31.12.2017
Üldhalduskulud	-30
Muud äritulud	4
Muud ärikulud	-46
Ärikasum (kahjum)	-72
Intressitulud	68 476
Intressikulud	-58 215
Muud finantstulud ja -kulud	-398
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 791

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

West Property OÜ 2017. 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 alljärgnevas 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.

West Property OÜ on asutatud augustis 2016. Ettevõtte majandusaasta lõpp on 31. detsember. Ettevõtte asutamisel oli majandusaasta pikkus rohkem kui 12 kuud, perioodiks oli 18.08.2016 - 31.12.2017.a.

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 ettemaksud, 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 algsest 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 ettemaksud

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 laenuid 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 maksamisele 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 dividende 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)

	31.12.2017	18.08.2016
Pangakontod	5 290	2 500
Kokku raha	5 290	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	2 541 349	1 456 998	1 084 351	7
Laenu nõuded	2 472 873	1 388 522	1 084 351	7
Intressinõuded	68 476	68 476	0	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 541 349	1 456 998	1 084 351	

Laenu summas 2 472 873 eurot on Suurbritannia naelsterlingites (GBP).

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	18.08.2016
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 163	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 163	0

2017.a asutati sidusettevõtte LST Capital Suurbritannias. Asutamisel tasuti 1 000 naelsterlingit (1163 eurot).

Osalus 25 %.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud laenukohustised						
Laenu emaettevõtelt	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 ettemaksud

(eurodes)

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

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid. Tasu ei maksta.

Seisuga 31.12.2017.a. ei olnud ettevõttel juhatuse ja nõukogu liikme lepingust tulenevat lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		18.08.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 335 511	0	0
Sidusettevõtjad	2 541 349	0	0	0

18.08.2016 - 31.12.2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	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 31.12.2017 ei olnud ettevõttel juhatuse liikme lepingust tulenevat lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2018

West Property OÜ (registrikood: 14099255) 18.08.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KÜLVIK	Juhatuse liige	12.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

West Property OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud West Property OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta (18. august 2016 - 31. detsember 2017) kohta koostatud kasumiaruannet ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeauditori kohustus

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

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

Ülevaatusetöö käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusetöö põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt West Property OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeauditor, litsents nr 511

BDO Eesti AS

Tegevusluba nr 1

A. H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn

12. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

West Property OÜ (registrikood: 14099255) 18.08.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	12.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 791
Kokku	9 791
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 791
Kokku	9 791

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