

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Euro Houses Development OÜ

registrikood: 10755934

tänavatalu nimi, A. Lauteri 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

e-posti aadress: arti.arakas@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Turustuskulud	12
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	13
Lisa 7 Muud äritulud	13
Lisa 8 Muud ärikulud	13
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 10 Raha	14
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 13 Materiaalne põhivara	16
Lisa 14 Laenukohustused	17
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 16 Kasutusrent	18
Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 19 Osakapital	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	20

Tegevusaruanne

Euro Houses Development OÜ põhitegevuseks on üüriteenuse pakkumine ning tehingud vallas- ja kinnisvaraga.

Ettevõtte müügitulu oli aastal 2012 158 908 (2011: 303 619) eurot ja kahjumiks kujunes 562 562 (2011: 64 936) eurot.

Ettevõttes töötas 2012. aastal kolm töötajat ning maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 23 907 eurot.

Juhtkonna liikmetele maksti tasusid kokku 7 669 eurot.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara. Emaettevõtte OÜ Greatway kirjaliku lubaduse kohaselt on emaettevõtte nõus finantseerima tegevust, mis tagab ettevõtte tegevuse jätkuvuse.

2013. aastal jätkab Euro Houses Development OÜ oma põhitegevust.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2012	2011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,59	0,3
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,1	0,3
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,1	0,4
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-3,5	-0,2
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,0	-0,01
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,2	0,05

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	158 908	303 619	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 770	-97 301	3
Brutokasum (-kahjum)	94 138	206 318	
Turustuskulud	-3 200	-3 591	4
Üldhalduskulud	-194 279	-160 996	5
Muud äritulud	0	1 589	7
Muud ärikulud	-360 989	0	6
Ärikasum (kahjum)	-464 330	43 320	
Finantstulud ja -kulud	-98 232	-108 256	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-562 562	-64 936	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 562	-64 936	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	86 616	93 945	10
Nõuded ja ettemaksed	3 990 753	801 074	11
Kokku käibevara	4 077 369	895 019	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	307 925	42 646	11
Kinnisvarainvesteeringud	4 088 538	4 439 461	12
Materiaalne põhivara	82 201	151 213	13
Kokku põhivara	4 478 664	4 633 320	
Kokku varad	8 556 033	5 528 339	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 736 924	3 172 776	14
Võlad ja ettemaksed	184 572	184 490	15
Kokku lühiajalised kohustused	6 921 496	3 357 266	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	635 604	609 578	14
Kokku pikaajalised kohustused	635 604	609 578	
Kokku kohustused	7 557 100	3 966 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	19
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 558 683	1 623 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 562	-64 936	
Kokku omakapital	998 933	1 561 495	
Kokku kohustused ja omakapital	8 556 033	5 528 339	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-464 330	43 320	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	424 601	78 781	12,13
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 587	
Kokku korrigeerimised	424 601	77 194	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-39 195	-41 868	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 562	-43 063	
Kokku rahavood äritegevusest	-53 362	35 583	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 666	-13 516	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-357 412	
Antud laenud	-3 100 000	0	
Laekunud intressid	14	46	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 104 652	-370 882	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 682 400	2 171 400	
Saadud laenude tagasimaksed	-340 242	-2 061 141	
Makstud intressid	-191 473	-32 099	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 150 685	78 160	
Kokku rahavood	-7 329	-257 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	93 945	351 084	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 329	-257 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86 616	93 945	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	1 623 619	1 626 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-64 936	-64 936
31.12.2011	2 556	256	1 558 683	1 561 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-562 562	-562 562
31.12.2012	2 556	256	996 121	998 933

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Euro Houses Development OÜ-u raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Aruanne on koostatud eurodes.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks. Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Nõuded teiste osapoolte vastu

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osalisele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 650 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 650 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis liigitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning
- (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- masinad ja seadmed 20%
- muu inventar ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum ja kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja tulud on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	158 908	303 619
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	158 908	303 619
Kokku müügitulu	158 908	303 619
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	92 367	85 554
Muu müügitulu	66 541	218 065
Kokku müügitulu	158 908	303 619

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Amortisatsioonikulu	-13 657	-20 040
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	-51 113	-24 274
Muud	0	-52 987
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 770	-97 301

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Reklaam	-3 200	-3 591
Kokku turustuskulud	-3 200	-3 591

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-21 985	-22 156
Tööjõukulud	-35 935	-31 193
Amortisatsioonikulu	-60 022	-58 741
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-41 585	-11 323
Sõidukite kulud	-21 254	-21 507
Muud tööjõu kulud	-13 498	-16 076
Kokku üldhalduskulud	-194 279	-160 996

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-26 821	-23 290
Sotsiaalmaksud	-8 851	-7 685
Muud	-263	-218
Kokku tööjõukulud	-35 935	-31 193
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 587
Muud	0	2
Kokku muud äritulud	0	1 589

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-350 923	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-66	0
Muud	-10 000	0
Kokku muud ärikulud	-360 989	0

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	94 749	32 002
Intressitulu hoiustelt	14	46
Intressitulu laenudelt	94 735	31 956
Intressikulud	-192 981	-140 258
Intressikulu laenudelt	-192 981	-140 258
Kokku finantstulud ja -kulud	-98 232	-108 256

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	86 616	93 945
Kokku raha	86 616	93 945

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	565	565	0		
Ostjatelt laekumata arved	565	565	0		
Muud nõuded	3 292 786	3 230 193	62 593		
Laenu nõuded	3 162 593	3 100 000	62 593		20
Intressinõuded	130 193	130 193	0		
Ettemaksed	1 195	1 195	0		
Tulevaste perioodide kulud	1 195	1 195	0		
Muud nõuded	1 004 132	758 800	245 332		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 298 678	3 990 753	307 925		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	103 085	103 085	0		
Ostjatelt laekumata arved	103 085	103 085	0		
Muud nõuded	35 458	35 458	0		
Intressinõuded	35 458	35 458	0		
Ettemaksed	4 760	4 760	0		
Tulevaste perioodide kulud	4 760	4 760	0		
Muud nõuded	700 417	657 771	42 646		
Kokku nõuded ja ettemaksed	843 720	801 074	42 646		

Muud nõuded sisaldavad nõudeid kinnistute eest summas 904 132 (31.12.2011: 700 417) eurot.

Intressinõuded sisaldavad seisuga 31.12.2012 seotud osapoolte intresse summas 62 691 eurot (31.12.2011: null). Vaata lisa 20.

Antud laenude intressimäärad on 5-7%, tagasimakse tähtajaga kuni 31.12.2015. Antud laenud on tagatiseta.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	4 439 461
Ostud ja parendused	357 412
Müügid	-357 412
31.12.2011	4 439 461
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-350 923
31.12.2012	4 088 538

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	92 367	85 554
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-51 033	-24 274

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2012. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 2 236 339 eurot (31.12.2011: 2 428 000) eurot.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	289 013	136 359	425 372
Akumuleeritud kulum	-124 782	-84 112	-208 894
Jääkmaksumus	164 231	52 247	216 478
Ostud ja parendused	0	13 516	13 516
Amortisatsioonikulu	-57 778	-21 003	-78 781
31.12.2011			
Soetusmaksumus	289 013	149 875	438 888
Akumuleeritud kulum	-182 560	-105 115	-287 675
Jääkmaksumus	106 453	44 760	151 213
Ostud ja parendused	0	4 666	4 666
Amortisatsioonikulu	-57 779	-15 899	-73 678
31.12.2012			
Soetusmaksumus	289 013	154 541	443 554
Akumuleeritud kulum	-240 339	-121 014	-361 353
Jääkmaksumus	48 674	33 527	82 201

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	710 938	168 869	542 069		2,6-4,2%	EUR	27.03.2017	
Võlad seotud osapoolte ees	5 474 344	5 400 000	74 344		5-6%	EUR	31.12.2014	20
Muud võlad	1 187 246	1 168 055	19 191					
Pikaajalised laenud kokku	7 372 528	6 736 924	635 604					
Laenukohustused kokku	7 372 528	6 736 924	635 604					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Võlad seotud osapoolte ees	1 800 000	1 800 000			6%	EUR	31.12.2012	
Muud võlad	1 168 055	1 168 055			0	EUR	22.11.2012	
Lühiajalised laenud kokku	2 968 055	2 968 055						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	814 299	204 721	609 578	0	4,18-4,2%	EUR	17.06.2017	
Pikaajalised laenud kokku	814 299	204 721	609 578	0				
Laenukohustused kokku	3 782 354	3 172 776	609 578	0				

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendav informatsioon lisas 12. Kõik ettevõtte laenukohustused on fikseeritud eurodes.

22.11.2010 sõlmiti võlaõiguslik müügileping kinnistu Paldiski mnt 70C müügiks. Lepingupooled leppisid kokku, et kinnistu müüakse hinnaga 1 150 410 eurot, millest 511 293 euro ulatuses kinnistu müügist tekkinud nõue ostja vastu tasaarveldatakse Euro Houses Development OÜ kohustusega kinnistu ostja ees alates nimetatud lepingu sõlmimisest. Seoses võlaõigusliku lepingu sõlmimisega ei ole kinnistu müügitehingut aastaaruandes kajastatud. Põhjusel, et lepinguga sätestati kohustuste ülevõtmise leping, on aastaaruandes arvele võetud tehingust tulenevad nõuded (miinus tasaarveldus 511 293 eurot) 639 116 eurot ja kinnistu üleandmisest tulenev kohustus 1 150 410 eurot. Peale tasaarveldust bilansis seisuga 31. detsember 2010 kajastatud nõudele summas 639 116 eurot lisandub lepingujärgselt intress 5% aastas. Ostja kohustub nõude tasuma enne asjaõiguslepingu sõlmimist, mitte hiljem kui 2 aasta jooksul lepingu sõlmimisest. Tekkinud nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud põhjusel, et lepingust taganemisel on leppetrahv 511 293 eurot, mistõttu tehing toimub suure tõenäosusega.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 611	5 611			
Võlad töövõtjatele	5 218	5 218			
Maksuvõlad	3 545	3 545			17
Muud võlad	170 198	170 198			
Intressivõlad	168 762	168 762			
Muud viitvõlad	1 436	1 436			
Kokku võlad ja ettemaksed	184 572	184 572			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 220	2 220			
Võlad töövõtjatele	3 465	3 465			
Maksuvõlad	11 458	11 458			17
Muud võlad	167 347	167 347			
Intressivõlad	167 255	167 255			
Muud viitvõlad	92	92			
Kokku võlad ja ettemaksed	184 490	184 490			

Intressivõlad sisaldavad seotud osapoole intresse seisuga 31.12.2012 168 146 (31.12.2011: 166 220) eurot. Vaata lisa 20.

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	92 367	85 554
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	25 031	80 558
1-5 aasta jooksul	100 124	322 232
Üle 5 aasta	152 852	166 363
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 816 101	2 687 357
Kokku	1 816 101	2 687 357

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	2 171	2 471
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	1 706	2 604

Lisa 17 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	518	8 314
Üksikisiku tulumaks	762	786
Erisoodustuse tulumaks	272	286
Sotsiaalmaks	1 828	1 890
Kohustuslik kogumispension	58	52
Töötuskindlustusmaksed	107	130
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 545	11 458

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	786 936	1 230 807
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	209 185	327 177
Kokku tingimuslikud kohustused	996 121	1 557 984

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	74 344	0	161 420
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 225 284	5 587 337	0	1 804 800

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	311 226	236 881
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	3 162 593	0	3 600 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 805	11 600	0	0	0	0

2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	10 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 048	4 231

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	7 669	7 669

Ettevõtte kohustused ning saadud laenud kannavad intressi 5-7% aastas, tagasimakse tähtajaga kuni 31.12.2015. Ettevõtte laenud on tagatiseta.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on arvestatud intressitulu 62 691 eurot ja intressikulu 164 318 eurot.

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Emaettevõttega Greatway OÜ sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte nõus majandusraskuste korral finantseerima ettevõtte tegevust, mis tagab tegevuse jätkuvuse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2013

Euro Houses Development OÜ (registrikood: 10755934) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTI ARAKAS	Juhatuse liige	13.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Euro Houses Development OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Euro Houses Development OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Euro Houses Development OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Euro Houses Development OÜ bilansis on seisuga 31. detsember 2012 kajastatud kinnisvarainvesteeringud bilansilises maksumuses 4 089 tuh. eurot. Juhtkond ei esitanud meile auditi käigus piisavat informatsiooni nimetatud varade õiglase väärtuse kohta, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse võib olla erinev nende bilansilisest maksumusest. Eelpool mainitud asjaolu esines ka 31. detsember 2011 seisuga ning me oleme 18. mail 2012 esitanud antud asjaolusid silmas pidades märkusega vandeaudiitori aruande.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Euro Houses Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust, meie arvamuses, juhime tähelepanu, et Euro Houses Development OÜ lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31. detsember 2012 tema käibevarasid 2 844 tuh. euro võrra. Nimetatud asjaolu annab märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Euro Houses Development OÜ suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Emaettevõtte OÜ Greatway poolt meile esitatud kirjaliku lubaduse kohaselt on emaettevõtte nõus finantseerima Euro Houses Development OÜ tegevust ulatuses, mis tagab Euro Houses Development OÜ tegevuse jätkuvuse. Nimetatud asjaolu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 21.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

14. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Euro Houses Development OÜ (registrikood: 10755934) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	14.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 558 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 562
Kokku	996 121
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	562 562
Kokku	562 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92367	58.13%	Jah
Muu teenindus	96099	66541	41.87%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	arti.arakas@eften.ee