

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Estonia Maja Osühing

registrikood: 10843225

tänava/talu nimi, Estonia pst 15a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

telefon: +372 6117520

faks: +372 6117525

e-posti aadress: kristel@polarfinance.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Estonia Maja tegeles 2013. aastal põhiliselt olemasoleva kinnisvara ja investeeringute haldamisega.

2013. saadi müügitulu kinnisvaraalaste konsultatsioonide osutamisest.

Estonia Maja OÜ omas osalust kolmes sidusettevõttes: HKP Capital OÜ (osalus bilansipäeval 45 %), Harington Invest OÜ (33,33 %), Forestprojekt OÜ (50,0%)

Aruandeaasta lõpus oli ettevõttes 1 osalise tööajaga töötaja. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

2014. aastal jätkatakse investeeringute haldamist. Sobivate objektide leidmisel soetatakse juurde ka täiendavalt kinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 826	7 844	2
Nõuded ja ettemaksed	572 227	319 899	3
Varud	68 094	20 737	
Kokku käibevara	642 147	348 480	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	60 413	61 245	4
Nõuded ja ettemaksed	697 121	997 424	3
Kinnisvarainvesteeringud	78 040	78 040	
Kokku põhivara	835 574	1 136 709	
Kokku varad	1 477 721	1 485 189	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	87 837	349 779	5
Võlad ja ettemaksed	127 895	27 440	6
Kokku lühiajalised kohustused	215 732	377 219	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12 782	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	12 782	0	
Kokku kohustused	228 514	377 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 079 849	1 070 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 237	9 825	
Kokku omakapital	1 249 207	1 107 970	
Kokku kohustused ja omakapital	1 477 721	1 485 189	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	4 995	0
Muud äritulud	59 779	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113	0
Mitmesugused tegevuskulud	-5 179	-2 831
Tööjõukulud	-4 703	-4 504
Muud ärikulud	0	-113
Kokku ärikasum (-kahjum)	54 779	-7 448
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-832	-3 480
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	13 922
Intressikulud	-181	-29 577
Muud finantstulud ja -kulud	87 471	42 612
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 237	16 029
Tulumaks	0	-6 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 237	9 825

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	54 779	-7 448	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-59 779	0	
Kokku korrigeerimised	-59 779	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 558	66 378	
Varude muutus	-47 427	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	454	543	
Kokku rahavood äritegevusest	-53 531	59 473	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 580	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 000	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 000	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	73 591	
Antud laenud	-258 468	-551 661	
Antud laenude tagasimaksed	275 700	308 830	
Laekunud intressid	119 842	70 703	
Laekunud dividendid	0	235	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	137 074	-99 882	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 700	135 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-91 080	-123 000	
Makstud intressid	-181	-466	
Makstud dividendid	0	-4 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 063	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-89 561	6 471	
Kokku rahavood	-6 018	-33 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 844	41 782	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 018	-33 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 826	7 844	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	25 565	2 556	1 094 024	1 122 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	9 825	9 825
Makstud dividendid	0	0	-24 000	-24 000
31.12.2012	25 565	2 556	1 079 849	1 107 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	141 237	141 237
31.12.2013	25 565	2 556	1 221 086	1 249 207

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid.

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emasettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	307	7 267
Arvelduskontod	1 519	577
Kokku raha	1 826	7 844

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 994	5 994	0
Ostjatelt laekumata arved	5 994	5 994	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 782	8 782	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	
Muud nõuded	1 254 485	557 364	697 121
Laenunõuded	1 001 785	304 664	697 121
Intressinõuded	252 700	252 700	0
Ettemaksed	69	69	
Muud makstud ettemaksed	69	69	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 269 348	572 227	697 121

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	453	453	0
Muud nõuded	1 316 870	319 446	997 424
Laenunõuded	1 031 798	34 374	997 424
Intressinõuded	285 072	285 072	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 317 323	319 899	997 424

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10824021	HKP Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	45	45
11177724	Harington Invest OÜ	Eesti	Investeerimine	33	33
10722415	Forestprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
HKP Capital OÜ	8	0	8
Harington Invest OÜ	0	0	0
Forestprojekt OÜ	61 237	-832	60 405
Kokku	61 245	-832	60 413

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Bravalla OÜ	40	24.10.2013	1 000

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Bravalla OÜ	40	1 000	0

Aastaaruande koostamise päevaks on Harington Invest OÜ ja HKP Capital OÜ osalused müüdnud.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	87 837	87 837			0	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	87 837	87 837					
Laenukohustused kokku	87 837	87 837					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud omanikelt	177 217	177 217					2013
Laenud juriidilistelt isikutelt	159 780	159 780					2013
Laenud eraisikut	12 782	12 782					2013
Lühiajalised laenud kokku	349 779	349 779					
Laenukohustused kokku	349 779	349 779					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	147	147	0	
Võlad töövõtjatele	320	320	0	
Maksuvõlad	1 210	1 210	0	
Muud võlad	139 000	126 218	12 782	
Dividendivõlad	25 316	25 316	0	
Muud viitvõlad	113 684	100 902	12 782	
Kokku võlad ja ettemaksed	140 677	127 895	12 782	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	173	173		
Võlad töövõtjatele	290	290		
Maksuvõlad	760	760		
Muud võlad	25 316	25 316		
Dividendivõlad	25 316	25 316		
Võlad aruandvatele isikutele	901	901		
Kokku võlad ja ettemaksed	27 440	27 440		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	964 658	853 863
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	256 428	226 976
Kokku tingimuslikud kohustused	1 221 086	1 080 839

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 1 080 839 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2013 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 853 863 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide

tulumaks summas 226 976 eurot.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	3 510	3 352
Sotsiaalmaksud	1 193	1 152
Kokku tööjõukulud	4 703	4 504
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Ettevõttes töötas 2013. aastal üks osalise tööajaga töötaja.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	8 782	0	12 910	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	87 837	0	177 217
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	607 365	0	690 860	0

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	12 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	399 700	70 300	0

Estonia Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. sidusettevõtjaid;
- c. tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid

Juhatuse liikmele ei ole 2013. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Estonia Maja Osühing (registrikood: 10843225) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 079 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 237
Kokku	1 221 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4995	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6117520
Faks	+372 6117525
E-posti aadress	kristel@polarfinance.eu