

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Estonia Maja tegeles 2015. aastal põhiliselt olemasoleva kinnisvara ja investeeringute haldamisega ning investeeringutega sidusettevõtjatesse.

2015. aastal suuri muutusi kinnisvarainvesteeringutes ei toimunud.

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

Kinnisvaraturg on olnud tõusutrendis kõigis kinnisvaraturu sektorites. 2016. aastal jätkatakse uute kinnisvarainvesteeringutega, olemasolevate varade aktiivse müügi ja investeeringute haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	34 813	2 727	
Nõuded ja ettemaksed	361 207	463 153	2
Varud	83 644	125 265	
Kokku käibevara	479 664	591 145	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	61 471	61 471	3
Nõuded ja ettemaksed	853 298	741 849	2
Kinnisvarainvesteeringud	93 289	78 040	5
Kokku põhivara	1 008 058	881 360	
Kokku varad	1 487 722	1 472 505	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	45 000	43 417	6
Võlad ja ettemaksed	2 165	26 822	7
Kokku lühiajalised kohustused	47 165	70 239	
Kokku kohustused	47 165	70 239	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	9
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 392 645	1 221 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 791	152 743	
Kokku omakapital	1 440 557	1 402 266	
Kokku kohustused ja omakapital	1 487 722	1 472 505	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	20 833	35 999	
Muud äritulud	1 644	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 655	-48 194	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 793	-8 814	
Tööjõukulud	-5 711	-5 192	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-34 682	-26 201	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	8 457	
Intressikulud	-6 656	-1 187	
Muud finantstulud ja -kulud	61 129	171 674	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 791	152 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 791	152 743	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-34 682	-26 201
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	18 500	0
Kokku korrigeerimised	18 500	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-60	103 073
Varude muutus	41 621	-57 101
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-24 657	-113 538
Kokku rahavood äritegevusest	722	-93 767
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 250	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-20 533
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	27 931
Antud laenud	-77 333	-492 940
Antud laenude tagasimaksed	89 800	454 143
Laekunud intressid	39 220	171 674
Kokku rahavood investeerimistegevusest	36 437	140 275
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	125 000	26 000
Saadud laenude tagasimaksed	-123 417	-70 420
Makstud intressid	-6 656	-1 187
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 073	-45 607
Kokku rahavood	32 086	901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 727	1 826
Raha ja raha ekvivalentide muutus	32 086	901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 813	2 727

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 565	2 556	1 221 086	1 249 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	152 743	152 743
Muud muutused omakapitalis	0	0	316	316
31.12.2014	25 565	2 556	1 374 145	1 402 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	19 791	19 791
Makstud dividendid	0	0	18 500	18 500
31.12.2015	25 565	2 556	1 412 436	1 440 557

2015. aastal tühistas osanik varem väljakuulutatud dividendide jaotamise otsuse. Väljamaksmata dividendid summas 14 800 eurot ja nendelt arvatud tulumaks 3 700 eurot kanti tagasi jaotamata kasumisse.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal 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 ettemaksud

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 laekuv 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	211	211	0
Muud nõuded	1 214 294	360 996	853 298
Laenunõuded	1 058 546	205 248	853 298
Intressinõuded	155 748	155 748	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 214 505	361 207	853 298

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 572	4 572	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	150	150	0
Muud nõuded	1 200 280	458 431	741 849
Laenunõuded	1 040 581	298 732	741 849
Intressinõuded	159 699	159 699	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 205 002	463 153	741 849

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	61 471	61 471	4
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	61 471	61 471	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10722415	Forestprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
10507929	Unire Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Forestprojekt OÜ	60 148	60 148
Unire Invest OÜ	1 323	1 323
Kokku	61 471	61 471

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	78 040
Ostud ja parendused	15 249
31.12.2015	93 289

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	45 000	45 000			16	EUR	06/2016
Lühiajalised laenud kokku	45 000	45 000					
Laenukohustused kokku	45 000	45 000					

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	39 417	39 417			0	EUR	nõudmisel
Tagatiseta laen	4 000	4 000			5	EUR	19.03.2015
Lühiajalised laenud kokku	43 417	43 417					
Laenukohustused kokku	43 417	43 417					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	214	214	
Võlad töövõtjatele	355	355	
Maksuvõlad	1 596	1 596	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 165	2 165	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	295	295	0
Võlad töövõtjatele	355	355	0
Maksuvõlad	271	271	0
Muud võlad	25 901	25 901	0
Dividendivõlad	20 000	20 000	0
Muud viitvõlad	5 901	5 901	0
Kokku võlad ja ettemaksed	26 822	26 822	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 129 948	1 099 301
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	282 487	274 825
Kokku tingimuslikud kohustused	1 412 435	1 374 126

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	4 260	3 875
Sotsiaalmaksud	1 451	1 317
Kokku tööjõukulud	5 711	5 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Ettevõttes töötas 2015. aastal üks osalise tööajaga töötaja.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	841 921	0	142 349	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	433 698	0	446 165	39 417

Estonia Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke;

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

Juhatusel ei ole 2015. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2016

Estonia Maja Osühing (registrikood: 10843225) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	14.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 392 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 791
Kokku	1 412 436

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	20833	100.00%	Jah

Sidevahendid

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