

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Laenukohustised	9
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 11 Osakapital	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Estonia Maja tegeles 2016. aastal põhiliselt olemasoleva kinnisvara ja investeeringute haldamisega ning investeeringutega sidusettevõtjatesse.

2016. aastal suuri muutusi kinnisvarainvesteeringutes ei toimunud.

Aruandeaastal soetati Time Invest OÜ 100 %-line osalus, et see 2017. aastal ühendada.

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. 2017. aastal jätkatakse uute kinnisvarainvesteeringutega, olemasolevate varade aktiivse müügi ja investeeringute haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 958	34 813	
Nõuded ja ettemaksed	602 214	361 207	2
Varud	83 644	83 644	
Kokku käibevarad	726 816	479 664	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	63 670	61 471	3
Nõuded ja ettemaksed	619 870	853 298	2
Kinnisvarainvesteeringud	83 289	93 289	6
Materiaalsed põhivarad	6 355	0	7
Kokku põhivarad	773 184	1 008 058	
Kokku varad	1 500 000	1 487 722	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 500	45 000	8
Võlad ja ettemaksed	1 623	2 165	9
Kokku lühiajalised kohustised	34 123	47 165	
Kokku kohustised	34 123	47 165	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 412 436	1 392 645	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 320	19 791	
Kokku omakapital	1 465 877	1 440 557	
Kokku kohustised ja omakapital	1 500 000	1 487 722	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	0	20 833	
Muud äritulud	0	1 644	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 426	-42 655	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 530	-8 793	
Tööjõukulud	-5 838	-5 711	12
Muud ärikulud	-10 000	0	6
Ärikasum (kahjum)	-21 794	-34 682	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-357	0	5
Intressitulud	54 998	61 129	
Intressikulud	-7 527	-6 656	
Muud finantstulud ja -kulud	0	61 129	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 320	80 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 320	80 920	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estonia Maja 2016. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

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.

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 laekavas 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised 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 maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis 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)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 627	1 627	0
Muud nõuded	1 220 457	600 587	619 870
Laenuõuded	1 015 947	396 077	619 870
Intressinõuded	204 510	204 510	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 222 084	602 214	619 870
	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
Laenuõuded	1 058 546	205 248	853 298
Intressinõuded	155 748	155 748	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 214 505	361 207	853 298

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	0	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	61 114	61 471	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	63 670	61 471	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11221342	Time Invest OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Time Invest OÜ	0	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 556	2 556

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10722415	Forestprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
10507929	Unire Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Forestprojekt OÜ	60 148	-357	59 791
Unire Invest OÜ	1 323		1 323
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	61 471	-357	61 114

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	78 040
Ostud ja parendused	15 249
31.12.2015	93 289
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
31.12.2016	83 289

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0		
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	0		
Ostud ja parendused	6 355	6 355	6 355
Muud ostud ja parendused	6 355	6 355	6 355
31.12.2016			
Soetusmaksumus	6 355	6 355	6 355
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	6 355	6 355	6 355

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	32 500	32 500			16 %	EUR	05/2017
Lühiajalised laenud kokku	32 500	32 500					
Laenukohustised kokku	32 500	32 500					
	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					
Laenukohustised kokku	45 000	45 000					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	283	283
Võlad töövõtjatele	355	355
Maksuvõlad	305	305
Muud võlad	680	680
Intressivõlad	680	680
Kokku võlad ja ettemaksed	1 623	1 623
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	214	214
Võlad töövõtjatele	355	355
Maksuvõlad	1 596	1 596
Kokku võlad ja ettemaksed	2 165	2 165

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 150 204	1 129 948
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	287 551	282 487
Kokku tingimuslikud kohustised	1 437 755	1 412 435

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	4 260	4 260
Sotsiaalmaksud	1 578	1 451
Kokku tööjõukulud	5 838	5 711
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	324 185	0	0	0
Sidusettevõtjad	191 533	0	841 921	0

Estonia Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmele ei ole 2016. aastal makstud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2017

Estonia Maja Osühing (registrikood: 10843225) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL TIIDRUS	Juhatuse liige	13.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 412 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 320
Kokku	1 437 756

Sidevahendid

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