

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing EW Investments

registrikood: 10332507

tänavanimi: Nunne tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10133

telefon: +372 6448306

faks: +372 6448306

e-posti aadress: classic@classic.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ EW Investments alustas tegevust 1998.a. ning põhitegevuseks on kinnisvaratehingud- üüri ja renditeenuse osutamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 548	12 999	
Nõuded ja ettemaksed	186 924	230 118	2
Kokku käibevarad	190 472	243 117	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	160 656	112 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	759 601	719 005	5
Materiaalsed põhivarad	12 654	15 025	
Kokku põhivarad	932 911	846 030	
Kokku varad	1 123 383	1 089 147	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	914 045	898 087	6
Võlad ja ettemaksed	2 493	2 698	
Kokku lühiajalised kohustised	916 538	900 785	
Kokku kohustised	916 538	900 785	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 550	166 042	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 483	19 508	
Kokku omakapital	206 845	188 362	
Kokku kohustised ja omakapital	1 123 383	1 089 147	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	33 223	33 008	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 446	-8 150	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 368	-25 729	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 870	-2 283	
Muud ärikulud	-56	0	
Ärikasum (kahjum)	14 483	-3 154	
Intressitulud	14 001	29 835	
Intressikulud	-10 001	-7 173	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 483	19 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 483	19 508	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EW Investments (edaspidi ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud),

hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind [või muu meetodi kirjeldus]. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud

mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 kuni 31.12.2014 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2015 on vastavaks maksumääraks 20/80.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke,
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 727	26 727
Ostjatelt laekumata arved	26 727	26 727
Muud nõuded	159 720	159 720
Laenunõuded	159 098	159 098
Viitlaekumised	622	622
Ettemaksed	477	477
Tulevaste perioodide kulud	477	477
Kokku nõuded ja ettemaksed	186 924	186 924
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 019	29 019
Ostjatelt laekumata arved	29 019	29 019
Muud nõuded	200 622	200 622
Laenunõuded	200 000	200 000
Viitlaekumised	622	622
Ettemaksed	477	477
Tulevaste perioodide kulud	477	477
Kokku nõuded ja ettemaksed	230 118	230 118

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	42	183
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42	183

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	0	0
Soetamine	112 000	112 000
31.12.2016	112 000	112 000
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	112 000	112 000
Soetamine	48 656	48 656
31.12.2017	160 656	160 656

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	40 000	3 800	43 800
31.12.2016			
Soetusmaksumus	40 000	3 800	43 800
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	40 000	3 800	43 800
Ostud ja parendused	0	40 596	40 596
31.12.2017			
Soetusmaksumus	40 000	44 396	84 396
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	40 000	44 396	84 396

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	675 205
31.12.2016	675 205
31.12.2017	675 205

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	33 223	33 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 446	8 150

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen füüsiliselt isikult	346 595	346 595			0%	EUR	10
Laen juriidiliselt isikult	227 450	227 450			1%	EUR	10
Krediidiasutus	340 000	340 000			2,5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	914 045	914 045					
Laenukohustised kokku	914 045	914 045					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen füüsiliselt isikult	343 737	343 737			0%	EUR	10
Laen juriidiliselt isikult	214 350	214 350			1%	EUR	10
Krediidiasutus	340 000	340 000			2,5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	898 087	898 087					
Laenukohustised kokku	898 087	898 087					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	675 205	675 205
Kokku	675 205	675 205

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2017 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 EEK. Põhikirja kohaselt on ettevõtte maksimumkapitaliks 160 000 EEK. Bilansis on vastav summa konverteeritud eurodesse kursiga 15,6466.		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2017 moodustas 204 033 (31.12.2016: 185 550) eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 163 226 (31.12.2016: 148 440) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 40 807 (31.12.2016: 37 110) eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 223	33 008
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 223	33 008
Kokku müügitulu	33 223	33 008
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	33 223	33 008
Kokku müügitulu	33 223	33 008

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	574 045	558 087

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laen juriidiliselt isikult	13 100	1%	EUR
Laen füüsiliselt isikult	2 858	0%	EUR

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen juriidiliselt isikult	118 600	138 050	1%	EUR
Laen füüsiliselt isikult	52 624	0	0%	EUR

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Osaühing EW Investments (registrikood: 10332507) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÕNISSOO	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 483
Kokku	204 033
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	204 033
Kokku	204 033

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33223	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eero Mauno Salojärvi		Soome	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6448306
Faks	+372 6448306
E-posti aadress	classic@classic.ee