

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EHT114b OÜ

registrikood: 14010338

tänava/talu nimi, Kai tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: tatjana@estmakcapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Intressitulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

EHT 114B OÜ on asutatud 2016 aastal.

03.05.2017 soetas ettevõtte 100% Freewill Property OÜ osad (registrikood 11552180).

17.05.2016 toimus kahe ettevõtte ühinemine. EHT 114B OÜ (ühendatav ühing) ühendas endaga Freewill Property OÜ.

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine ja üürileandmine.

2018 aruandeaasta müügitulu oli 305415 eurot ning kasum 12 658 eurot.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investearu pikaajaline tootlus rendipindade täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Ettevõttes ei ole töötajaid ja seetõttu puudub tööjõukulu.

Peamised finantssuhtarvud: 2018 a. vs 2017 a.	2018	2017
Puhasrentaablus (%)	4,14%	4,13%
Ärentaablus (%)	91,80%	93,15%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,02	0,41
Võlakordaja	0,93	0,93
ROA (%)	0,32%	0,33%
ROE (%)	4,70%	4,93%

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised
Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 462	67 805	2
Nõuded ja ettemaksed	45 520	706	3
Kokku käibevarad	119 982	68 511	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 793 415	3 790 384	4
Kokku põhivarad	3 793 415	3 790 384	
Kokku varad	3 913 397	3 858 895	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	104 404	157 498	5
Võlad ja ettemaksed	13 679	9 007	6
Kokku lühiajalised kohustised	118 083	166 505	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 100 870	3 193 920	5
Võlad ja ettemaksed	425 106	241 790	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 525 976	3 435 710	
Kokku kohustised	3 644 059	3 602 215	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 180	241 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 658	12 661	
Kokku omakapital	269 338	256 680	
Kokku kohustised ja omakapital	3 913 397	3 858 895	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	305 415	306 219	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 401	-3 278	8
Mitmesugused tegevuskulud	-22 646	-17 708	9
Ärikasum (kahjum)	280 368	285 233	
Intressitulud	232	10	
Intressikulud	-267 942	-272 582	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 658	12 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 658	12 661	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu EHT114b OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvaraga oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema 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 aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse, 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.

Finantskohustised

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud summa õiglases väärtuses, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni.

Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmäära 14%. 14% soodusmäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendus soodusmäär 14%, ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	74 462	67 805
Kokku raha	74 462	67 805

Kajastub raha SWED panga arveldusarvel

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 294	30 294
Ostjatelt laekumata arved	30 294	30 294
Muud nõuded	15 226	15 226
Laenu nõuded	15 226	15 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 520	45 520
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	706	706
Ostjatelt laekumata arved	706	706
Kokku nõuded ja ettemaksed	706	706

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 787 500
Ostud ja parendused	2 884
31.12.2017	3 790 384
Ostud ja parendused	3 031
31.12.2018	3 793 415

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	302 941	302 941

Seisuga 31.12.2018 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud spordiklubi hoone aadressil Ehitajate tee 114B Tallinn.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole toimunud arvestatavaid muutusi turutingimustes ning kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on ligilähedane tema bilansilisele maksumusele seisuga 31.12.2018.

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu, haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen nr.16-006930-JI	1 315 274	104 404	1 210 870	0	2,45%	EUR	03.02.2021
Laen 1	1 890 000	0	1 890 000	0	12%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 205 274	104 404	3 100 870				
Laenukohustised kokku	3 205 274	104 404	3 100 870				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 421 418	157 498	1 263 920	0	2,7%	EUR	2021
Laen 1	1 930 000	0	1 930 000	0	12%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 351 418	157 498	3 193 920	0			
Laenukohustised kokku	3 351 418	157 498	3 193 920	0			

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistu aadressiga:

Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Ehitajate tee 114b .

Laen 1 on tagatiseta.

Ettevõtte lühiajalised kohustised aruandekuupäeva seisuga ületavad käibevara.

Eksisteerib piisav kindlus, et likviidsus ei ole probleemiks, kuna kohustised suudetakse katta jooksva positiivse äritegevuse rahavoo arvelt.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 280	5 280	0
Maksuvõlad	4 387	4 387	0
Muud võlad	429 118	4 012	425 106
Intressivõlad	425 106	0	425 106
Muud viitvõlad	4 012	4 012	0
Kokku võlad ja ettemaksed	438 785	13 679	425 106

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	240	240	0
Maksuvõlad	4 755	4 755	0
Muud võlad	245 802	4 012	241 790
Intressivõlad	241 790	0	241 790
Muud viitvõlad	4 012	4 012	0
Kokku võlad ja ettemaksed	250 797	9 007	241 790

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	305 415	306 219
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	305 415	306 219
Kokku müügitulu	305 415	306 219
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	302 941	302 941
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	2 474	3 278
Kokku müügitulu	305 415	306 219

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-271	3 278
Maarent	-2 130	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 401	3 278

Kajastub:
2129,80 - objekti maamaks

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Juriidilised kulud	-688	0
Juhtimistasu	-17 834	-13 705
Raamatupidamise kulud	-2 300	-2 600
Audiitori kulud	-1 300	-1 300
Muud	-524	-103
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 646	-17 708

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatusel liikmetele töötasu ei arvestatud.

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-267 942	-272 582
Kokku intressikulud	-267 942	-272 582

Lisa 12 Intressitulud (eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	232	0
Kokku intressitulud	232	10

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Estmak Capital Aktiengesellschaft
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Liechtenstein

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 226	2 315 107	0	2 171 790

Nõuded summas 15 226 eurot seisuga 31.12.2018 (2017: 0) sisaldavad:

laenujääki - 15 000 (2017: 0) eurot

arvestatud intresse - 226 (2017: 0) eurot

Kohustised summas 2 315 107 eurot seisuga 31.12.2018 (2017: 2 171 790) sisaldavad:

laenujääki - 1 890 000 (2017: 1 930 000) eurot

arvestatud intresse - 425 107 (2017: 241 790) eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2019

EHT114b OÜ (registrikood: 14010338) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA ARHIPOVA	Juhatuse liige	09.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EHT114b OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva EHT114b OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt EHT114b OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

10. oktoober 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EHT114b OÜ (registrikood: 14010338) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	10.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 658
Kokku	266 838
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	266 838
Kokku	266 838

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	305415	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Capital Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	tatjana@estmakcapital.ee