

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Sihtfinantseerimine	9
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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 958	18 969	
Nõuded ja ettemaksed	207 280	205 656	
Kokku käibevarad	228 238	224 625	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	437 944	437 944	3
Kinnisvarainvesteeringud	715 205	675 205	4
Materiaalsed põhivarad	37 932	74 592	
Kokku põhivarad	1 191 081	1 187 741	
Kokku varad	1 419 319	1 412 366	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	905 910	908 410	5
Võlad ja ettemaksed	9 249	2 622	
Kokku lühiajalised kohustised	915 159	911 032	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	247 129	266 018	5
Kokku pikaajalised kohustised	247 129	266 018	
Kokku kohustised	1 162 288	1 177 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 504	230 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 715	1 882	
Kokku omakapital	257 031	235 316	
Kokku kohustised ja omakapital	1 419 319	1 412 366	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	89 719	51 853	8
Muud äritulud	8 813	5 017	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 444	-8 888	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 082	-19 093	
Tööjõukulud	-8 835	-4 411	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 097	-15 115	
Muud ärikulud	-381	0	
Ärikasum (kahjum)	28 693	9 363	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10	21	
Intressikulud	-7 003	-7 502	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 715	1 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 715	1 882	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EW Investments (edaspidi ettevõtte) 2021. 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 lähendites on kajastatud rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja kassas olevat sularaha.

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 maksetähtaegadest 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 vähendamisena.

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" [kirjel "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 akumulieeritud 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.

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 01.01.2015 on vastavaks maksumääraks 20/80.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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 bilansiiste 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:

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	610	270
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	610	270

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	437 944	437 944
31.12.2020	437 944	437 944
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	437 944	437 944
31.12.2021	437 944	437 944

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	675 205
Ostud ja parendused	0
31.12.2020	675 205
Ostud ja parendused	40 000
31.12.2021	715 205

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 719	51 853
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 444	8 888

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen füüsiliselt isikult	415 316	415 316			0%	EUR
Laen juriidiliselt isikult	471 705	471 705			1%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	887 021	887 021				
Pikaajalised laenud						
Krediitdiasutuselt	266 018	18 889	247 129		2,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	266 018	18 889	247 129			
Laenukohustised kokku	1 153 039	905 910	247 129			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen füüsiliselt isikult	417 816	417 816			0%	EUR
Laen juriidiliselt isikult	471 705	471 705			1%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	889 521	889 521				
Pikaajalised laenud						
Krediitdiasutuselt	284 907	18 889	266 018		2,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	284 907	18 889	266 018			
Laenukohustised kokku	1 174 428	908 410	266 018			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	675 205	675 205
Kokku	675 205	675 205

Lisa 6 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
Turismiettevõtja kriisitoetus – majutusettevõtja	4 987	4 987
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 987	4 987
Kokku sihtfinantseerimine	4 987	4 987
	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
Turismiettevõtja kriisitoetus – majutusettevõtja	8 813	8 813
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 813	8 813
Kokku sihtfinantseerimine	8 813	8 813

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 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 2021 moodustas 254 219 (31.12.2020: 232 504) eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 203 375 (31.12.2020: 186 003) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 50 844 (31.12.2020: 46 501) eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	89 719	51 853
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	89 719	51 853
Kokku müügitulu	89 719	51 853
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	14 805	11 447
Kodumajutus	74 914	40 406
Kokku müügitulu	89 719	51 853

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	6 603	3 297
Sotsiaalmaksud	2 232	1 114
Kokku tööjõukulud	8 835	4 411
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	887 021	889 521
Kokku laenukohustised	887 021	889 521

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	889 774	253	889 521
Kokku laenukohustised	889 774	253	889 521

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	889 774	2 753	887 021
Kokku laenukohustised	889 774	2 753	887 021

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2022

Osaühing EW Investments (registrikood: 10332507) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TÕNISSOO	Juhatuse liige	06.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	232 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 715
Kokku	254 219
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	254 219
Kokku	254 219

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	74914	83.50%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14805	16.50%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eero Mauno Salojärvi	36810290074	Soome	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

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