

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: VTÜ VARA AS

registrikood: 10021411

tänavatalu nimi, Turu 16

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71003

telefon: +372 4350092, +372 4350094

e-posti aadress: vtyvara@gmail.com

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 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Aktsiakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS VTÜ Vara põhitegevuseks 2016.a. oli mitteeluruumide rent ja hooldus ning turuteenuste osutamine välisurul.

2016. aastal investeeriti põhivara parendustesse 139 154 eurot (2015. aastal 0 eurot). Üheks suuremaks investeeringuks oli avaturu rekonstrueerimine. Ehitustöid alustati lammutustöödega 2016 aasta mais ning lõpetati novembris piirdeala uuendamisega. Rekonstrueerimise käigus ehitati uued avaturu müügilauad, asfalteeriti turuplats ning ehitati uus aed turuplatsi ümber. Lisaks parendati Tomuski kuuri katus.

2016. aastal ei tehtud olulisi uurimis- ja arendustegevusega seotud kulutusi ning ei toimunud olulisi sündmusi, mis mõjutaks järgmiste perioodide majandustulemusi.

Kinnisvara üüriturg on olnud stabiilne. Üüripindade vakantsus on püsinud 21 %, mis vastab juhtkonna poolt aktsepteeritud tasemele. Juhtkond hindab järgmise kahe aasta võimalikku mõju vakantsusele stabiilseks. Ettevõtte äritegevus on avaturuteenuste osas hooajaline aga selle mõju on väike (avaturuteenused moodustavad 17 % müügitulust).

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. 31.12.2016 aseisuga ei ole ettevõttel lenukohustusi ega muid kohustusi välisvaluutas ja seega puuduvad ka nende muutusega kaasnevad võimalikud riskid.

2016.a. oli AS VTÜ Vara müügitulu 333 088 eurot. Võrreldes 2015.a. kasvas müügitulu 1 554 euro võrra. Kinnisvara (turuhoone) renditulu oli 2016.a. 275 159 eurot, võrreldes 2015.a. suurenes 145 euro võrra.

2016.a. kasum oli 70 072 eurot. Võrreldes 2015.a. kasvas kasum 2 887 euro võrra.

AS VTÜ Varal on sidusettevõtte OÜ Akriptor, mille põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, arendamine, haldamine, üürimine ja rentimine. Osalust sidusettevõttes on 23 %.

2017.a. põhitegevuseks on endiselt turuhoone haldamine, samuti turuteenuste osutamine välisurul.

AS VTÜ Varal on 1 aktsionär 1391 aktsiaga. Ühe aktsia nimiväärtus on 32 eurot ja kogu aktsiakapital 44 512 eurot.

AS VTÜ Varal on 3 nõukogu liiget, ning neile maksti 2016.a. nõukoguliikme tasu 1 560 eurot.

Keskmine töötajate arv asutuses oli 7 töötajat ja neile makstud töötasude ja lisatasude summa koos maksudega oli 94 848 eurot.

Juhatusel liikmele töötasu ei makstud. Juhatajale ja nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

AS VTÜ Vara peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	2,47	2,30
ROA (%)	6,13 %	5,86 %
ROE (%)	6,33 %	6,47 %
Müügikäibe puhasrentaablus	21,04 %	20,26 %

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara puhasrentaablus (ROA)

ROA (koguvara puhasrentaablus) = (puhaskasum / keskmine koguvara) * 100 %

Omakapitali rentaablus(ROE)

ROE (omakapitali rentaablus) = (puhaskasum / keskmine omakapital) * 100 %

Müügikäibe puhasrentaablus

Müügikäibe puhasrentaablus = (puhaskasum / müügitulu) * 100 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 450	88 162	2
Nõuded ja ettemaksed	9 294	1 603	3
Kokku käibevarad	83 744	89 765	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	84 094	82 399	5
Kinnisvarainvesteeringud	861 603	926 721	6
Materiaalsed põhivarad	146 108	11 735	7
Kokku põhivarad	1 091 805	1 020 855	
Kokku varad	1 175 549	1 110 620	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 215	9
Võlad ja ettemaksed	33 884	33 812	10
Kokku lühiajalised kohustised	33 884	39 027	
Kokku kohustised	33 884	39 027	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	44 512	44 512	13
Kohustuslik reservkapital	5 132	5 132	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 021 949	954 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 072	67 185	
Kokku omakapital	1 141 665	1 071 593	
Kokku kohustised ja omakapital	1 175 549	1 110 620	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	333 088	331 534	14
Muud äritulud	5 879	1 569	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 344	-86 963	16
Mitmesugused tegevuskulud	-21 424	-11 656	17
Tööjõukulud	-94 848	-92 477	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-69 899	-67 317	6, 7
Muud ärikulud	-80	0	
Ärikasum (kahjum)	68 372	74 690	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 695	-6 439	19
Intressikulud	0	-1 076	
Muud finantstulud ja -kulud	5	10	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 072	67 185	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 072	67 185	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	68 372	74 690	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	69 899	67 317	6, 7
Kokku korrigeerimised	69 899	67 317	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 691	6 070	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	72	-1 331	
Laekunud intressid	5	10	
Kokku rahavood äritegevusest	130 657	146 756	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-139 154	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-3 550	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-139 154	-3 550	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 215	-138 049	
Makstud intressid	0	-1 077	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 215	-139 126	
Kokku rahavood	-13 712	4 080	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 162	84 082	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 712	4 080	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 450	88 162	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	44 512	5 132	954 764	1 004 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)			67 185	67 185
31.12.2015	44 512	5 132	1 021 949	1 071 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)			70 072	70 072
31.12.2016	44 512	5 132	1 092 021	1 141 665

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VTÜ Vara 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3 – kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

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.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalist omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenus) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil; Juhul, kui ettevõtte lähtub õiglase väärtuse meetodist, kuid varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Objekti bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 320 EUR. Vara, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasuliku tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasulik eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 3 – 5 %
- Tootmiseseadmed 8 – 10 %
- Muud masinad ja seadmed 10 – 20 %
- Muu inventar ja IT seadmed 20 – 30 %

Piiramatult kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust.

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

Laenukasutuse kulutused (nt. Intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (milles on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinatseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kui reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

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 kulud on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

AS VTÜ Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtjaid;
- c. sidusettevõtjaid;
- d. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- f. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS VTÜ Vara emaettevõtja on Viljandi Tarbijate Ühistu ja sidusettevõtja on OÜ Akriptor.

AS VTÜ Vara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	1 592	121
Arvelduskontod	72 858	88 041
Kokku raha	74 450	88 162

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 027	3 027
Ostjatelt laekumata arved	3 027	3 027
Ettemaksed	6 267	6 267
Tulevaste perioodide kulud	6 267	6 267
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 294	9 294
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 397	1 397
Ostjatelt laekumata arved	1 397	1 397
Ettemaksed	206	206
Tulevaste perioodide kulud	206	206
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 603	1 603

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 468	3 507
Üksikisiku tulumaks	1 640	1 724
Sotsiaalmaks	2 759	2 965
Kohustuslik kogumispension	152	162
Töötuskindlustusmaksed	192	200
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 211	8 558

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
10415378	OÜ Akriptor	Eesti	Kinnisvara ost-müük, rent	23	23

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
OÜ Akriptor	82 399	1 695	84 094
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	82 399	1 695	84 094

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	14 083	1 627 364	1 641 447
Akumuleeritud kulum	0	-649 608	-649 608
Jääkmaksumus	14 083	977 756	991 839
Amortisatsioonikulu		-65 118	-65 118
31.12.2015			
Soetusmaksumus	14 083	1 627 364	1 641 447
Akumuleeritud kulum	0	-714 726	-714 726
Jääkmaksumus	14 083	912 638	926 721
Amortisatsioonikulu		-65 118	-65 118
31.12.2016			
Soetusmaksumus	14 083	1 627 364	1 641 447
Akumuleeritud kulum	0	-779 844	-779 844
Jääkmaksumus	14 083	847 520	861 603

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	275 158	275 014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	77 711	78 536

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
					Lõpetamata projektid		
31.12.2015							
Soetusmaksumus	3 823		24 321	70 963	4 550	4 550	103 657
Akumuleeritud kulum	0		-21 525	-70 397	0	0	-91 922
Jääkmaksumus	3 823		2 796	566	4 550	4 550	11 735
Ostud ja parendused		5 145			134 008	134 008	139 153
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		5 145			134 008	134 008	139 153
Amortisatsioonikulu		-3 080	-1 408	-292			-4 780
Ümberklassifitseerimised		138 558			-138 558	-138 558	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest		138 558			-138 558	-138 558	0
31.12.2016							
Soetusmaksumus	3 823	143 703	8 072	70 963	0	0	226 561
Akumuleeritud kulum	0	-3 080	-6 684	-70 689	0	0	-80 453
Jääkmaksumus	3 823	140 623	1 388	274	0	0	146 108

Aruandeaastal müüdi põhivara, mille soetusmaksumus 16 249 eurot ja jääkväärtus 0 eurot. Müügist saadud summa 3 333 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	3 909	0
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	4 145	0
1-5 aasta jooksul	16 580	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	0						
Pikaajalised laenud kokku	0						
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	5 215	5 215			1,23%	EUR	25.01.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 215	5 215					
Laenukohustised kokku	5 215	5 215					

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 405	9 405
Võlad töövõtjatele	3 186	3 186
Maksuvõlad	8 211	8 211
Saadud ettemaksed	13 082	13 082
Kokku võlad ja ettemaksed	33 884	33 884
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 757	9 757
Võlad töövõtjatele	2 832	2 832
Maksuvõlad	8 558	8 558
Saadud ettemaksed	12 665	12 665
Kokku võlad ja ettemaksed	33 812	33 812

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusetasude kohustis	3 186	2 832
Kokku võlad töövõtjatele	3 186	2 832

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhatuse parimal teadmisel ei ole ettevõttel võimalikest maksurevisjonidest tingitud kohustistest tulenevad summad olulised.

AS VTÜ Vara jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustas 1 092 021 eurot (31. detsember 2015.a. 1 021 949 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 273 005 eurot (31. detsembril 2015.a. 255 487 eurot).

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	44 512	44 512
Aktsiate arv (tk)	1 391	1 391
Aktsiate nimiväärtus	32	32

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	333 088	331 534
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	333 088	331 534
Kokku müügitulu	333 088	331 534
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Turuteenuse müük	57 929	56 520
Kinnisvara rent	275 159	275 014
Kokku müügitulu	333 088	331 534

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	313
Rendi- ja üüritulu	1 789	569
Muud	4 090	687
Kokku muud äritulud	5 879	1 569

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Energia	67 904	70 396
Elektrienergia	51 707	54 755
Soojusenergia	13 668	12 975
Kütus	2 529	2 666
Hoolduskoristus	4 188	4 188
Põhivara hooldus ja remont	3 665	4 052
Valvekulu	847	932
Vesi,kanalisatsioon	2 077	1 961
Muud	5 663	5 434
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	84 344	86 963

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Koolituskulud	655	268
Audiitorteenus	1 150	1 100
Pangateenustasud	161	146
Kindlustuskulu	1 324	920
Kontoritarbed	284	350
Väheväärtusliku põhivara kulu	2 444	1 930
Esinduskulu	168	172
Maamaks	842	842
Kasutusrendi intress	251	0
Muud	14 145	5 928
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 424	11 656

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	73 371	70 867
Sotsiaalmaksud	20 890	21 051
Töötuskindlustusmaks	587	559
Kokku tööjõukulud	94 848	92 477
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 695	-6 439
OÜ Akriptor	1 695	-6 439
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 695	-6 439

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2016	2015
Intressitulu	5	10
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	10

Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Viljandi Tarbijate Ühistu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	114	686	24	722

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	9 542	183 728	8 573	182 229

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	1 560	1 170

Juhatusel ei ole tasu ega hüvitisi makstud ning nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasuna näidatud summana on kajastatud nõukogu liikmete arvestatud tasud.

Emaettevõtte nõuded on seotud bilansi kirjega nõuded ja ettemaksed ning kohustused seotud bilansi kirjega võlad ja ettemaksed.

Emaettevõtte ostud on seotud kasumiaruande kirjega "Kaubad, Toore, Materjal ja Teenused" ning müügid seotud kasumiaruande kirjega "Müügitulu".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2017

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS TOOMLA	Juhatuse liige	27.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VTÜ VARA AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VTÜ VARA AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Samuti me:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

KL Partners OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinn

27.02.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	27.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 021 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 072
Kokku	1 092 021
Jaotamine	
Jaotamata kasumisse	1 092 021
Kokku	1 092 021

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 021 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 072
Kokku	1 092 021
Jaotamine	
Jaotamata kasum (kahjum)	1 092 021
Kokku	1 092 021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	333088	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4350092
Telefon	+372 4350094
E-posti aadress	vtyvara@gmail.com