

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Valser Vara

registrikood: 10261003

tänava/talu nimi, Rannamõisa tee 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber:

telefon: +372 6517570, +372 5035005, +372 5018123

faks: +372 6517568

e-posti aadress: valservara@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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Tulumaks	14
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

AS Valser Vara põhitegevusalaks on lao-, tootmis- ja büroopindade väljaüürimine.

2015. aastal jätkus ettevõtte tavapärane äritegevus.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid ettevõtte ei esinenud ja neid ei ole planeeritud ka järgneval majandusaastal.

2016.aastal ettevõttes muudatusi oodata ei ole, jätkatakse tavapärase äritegevust ning plaanis on jätkata pooleliolevate ehitustöödega.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:		
	2015	2014
Käibekasv %	11,96	9,44
Kasumikasv (%)	5,15	29,82
Puhasrentaablus (%)	48,87	52,04
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,88	1,03
ROA	29,36	27,83
ROE	43,39	46,51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2015 – puhaskasum 2014) / puhaskasum 2014 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	255 944	472 436	2
Nõuded ja ettemaksed	139 457	101 087	3
Kokku käibevara	395 401	573 523	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	801 239	640 076	4
Materiaalne põhivara	184 224	171 851	5
Kokku põhivara	985 463	811 927	
Kokku varad	1 380 864	1 385 450	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	446 621	556 605	6
Kokku lühiajalised kohustused	446 621	556 605	
Kokku kohustused	446 621	556 605	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	500 724	415 182	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 398	385 542	
Kokku omakapital	934 243	828 845	
Kokku kohustused ja omakapital	1 380 864	1 385 450	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	829 542	740 870	8
Muud äritulud	16 300	2 716	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-227 104	-105 494	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 393	-32 617	
Tööjõukulud	-62 944	-61 300	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 508	-31 136	4,5
Muud ärikulud	-10 495	-2 063	
Kokku ärikasum (-kahjum)	480 398	510 976	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 600	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	480 398	512 576	
Tulumaks	-75 000	-127 034	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 398	385 542	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	480 398	510 976	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 508	31 136	4,5
Kokku korrigeerimised	29 508	31 136	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-38 370	-13 795	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-14 029	27 286	
Laekunud intressid	0	1 600	
Makstud ettevõtte tulumaks	-96 956	-78 418	
Kokku rahavood äritegevusest	360 551	478 785	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-26 909	-68 167	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-176 134	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-203 043	-68 167	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-374 000	-307 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-374 000	-307 000	
Kokku rahavood	-216 492	103 618	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	472 436	368 818	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-216 492	103 618	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	255 944	472 436	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 565	2 556	915 182	943 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)			385 542	385 542
Makstud dividendid			-500 000	-500 000
31.12.2014	25 565	2 556	800 724	828 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)			405 398	405 398
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2015	25 565	2 556	906 122	934 243

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Valser Vara 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Valser Vara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest, sest seisuga 31.12.2015 ei olnud võimalik turuhinda määrata, kuna võrreldavaid turutehinguid ei eksisteerinud. Alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas ning ettevõtte hinnangul ei anna nende meetoditega leitud õiglase hinna vahemik usaldusväärset alust kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatakse lähtuvalt nende kasulikust elueast järgmisi amortisatsiooni norme:

Maa ei amortiseerita

Ehitised 4-15%

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele. Kulutused, mis taastavad või hoiavad objekti algset väärtust kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega alates 3200 eurot, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi osast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	5-7 aastat
Masinad ja seadmed	2,5-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5-4

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parandustöid, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis ei vasta eelpool nimetatud nõuetele, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Tulud ruumide ja muu vara väljarentimisest kajastatakse tuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. Rendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Juhul kui eelpool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, kajastatakse see kohekselt kuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Seisuga 31.12.2015 ettevõtte kapitalirendi kohustused puuduvad.

Finantskohustused

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Finantskohustusi, mille tasumise tähtaeg on hilisem, kui kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse bilansis pikaajalise kohustusena.

Tulud

Tulud ruumide ja muu vara väljarentimisest kajastatakse tuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Edasimüügi eesmärgil ostetud teenuste tulu saldeeritakse vastava kuluga ja kajastatakse kasumiaruandes netosummana.

Kulud

Rendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Juhul kui eelpool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, kajastatakse see kohekselt kuluna. Edasimüügi eesmärgil ostetud teenuste tulu saldeeritakse vastava kuluga ja kajastatakse kasumiaruandes netosummana.

Maksustamine

Dividendide tulumaks

Dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu kajastatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Aastaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtorganit;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansiväline vara

Bilansivälise varana kajastatakse ettevõttes väikevara, mis ei vasta põhivara ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, kuid mis on soetatud tulu teenimiseks väljarentimise teel. 2015.aastal olid bilansivälise varana arvel postkastid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	2 959	890
Arvelduskontod	252 985	471 546
Kokku raha	255 944	472 436

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	139 235	139 235
Ostjatelt laekumata arved	139 235	139 235
Ettemaksed	222	222
Tulevaste perioodide kulud	222	222
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 457	139 457
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	95 221	95 221
Ostjatelt laekumata arved	95 221	95 221
Ettemaksed	5 866	5 866
Tulevaste perioodide kulud	1 866	1 866
Muud makstud ettemaksed	4 000	4 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 087	101 087

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	476 430	373 748	850 178
Akumuleeritud kulum	0	-189 249	-189 249
Jääkmaksumus	476 430	184 499	660 929
Amortisatsioonikulu		-20 853	-20 853
31.12.2014			
Soetusmaksumus	476 430	373 748	850 178
Akumuleeritud kulum	0	-210 102	-210 102
Jääkmaksumus	476 430	163 646	640 076
Ostud ja parendused		176 135	176 135
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-14 972	-14 972
31.12.2015			
Soetusmaksumus	476 430	549 883	1 026 313
Akumuleeritud kulum	0	-225 074	-225 074
Jääkmaksumus	476 430	324 809	801 239

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	709 772	688 890
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	192 102	77 559

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2013						
Soetusmaksumus	176 733	15 884	5 615	21 499	3 219	201 451
Akumuleeritud kulum	-63 174	-15 884	-5 206	-21 090	-3 219	-87 483
Jääkmaksumus	113 559	0	409	409	0	113 968
Ostud ja parendused			27 916	27 916	40 251	68 167
Amortisatsioonikulu	-5 522		-4 762	-4 762	0	-10 284
31.12.2014						
Soetusmaksumus	176 733	15 884	33 531	49 415	40 251	266 399
Akumuleeritud kulum	-68 696	-15 884	-9 968	-25 852	0	-94 548
Jääkmaksumus	108 037	0	23 563	23 563	40 251	171 851
Ostud ja parendused					26 909	26 909
Muud ostud ja parendused					26 909	26 909
Amortisatsioonikulu	-5 522		-5 692	-5 692	-3 322	-14 536
31.12.2015						
Soetusmaksumus	176 733	0	33 531	33 531	67 160	277 424
Akumuleeritud kulum	-74 218	0	-15 660	-15 660	-3 322	-93 200
Jääkmaksumus	102 515	0	17 871	17 871	63 838	184 224

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 749	23 749
Võlad töövõtjatele	8 006	8 006
Maksuvõlad	12 764	12 764
Saadud ettemaksed	30 298	30 298
Muud saadud ettemaksed	30 298	30 298
Dividendivõlad	297 443	297 443
Arvestatud ettevõtte tulumaks dividendidelt	74 361	74 361
Kokku võlad ja ettemaksed	446 621	446 621
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	64 293	64 293
Võlad töövõtjatele	7 141	7 141
Maksuvõlad	13 458	13 458
Saadud ettemaksed	7 409	7 409
Muud saadud ettemaksed	7 409	7 409
Dividendivõlad	371 444	371 444
Arvestatud ettevõtte tulumaks dividendidelt	92 860	92 860
Kokku võlad ja ettemaksed	556 605	556 605

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 456
Käibemaks	8 846	5 671
Üksikisiku tulumaks	1 326	1 348
Sotsiaalmaks	2 228	2 602
Töötuskindlustusmaksed	167	184
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	197	197
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 764	13 458

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	829 542	739 873
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	997
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	829 542	740 870
Kokku müügitulu	829 542	740 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	709 772	689 888
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	119 770	50 982
Kokku müügitulu	829 542	740 870

Edasimüügi eesmärgil ostetud teenuste kulu ja tulu saldeerimise tulemusena vähenesid vastavad tulud ja kulud järgmiselt:

Perioodil 2015 302 298 eurot

Perioodil 2014 278 418 eurot

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	47 382	45 682
Sotsiaalmaksud	15 562	15 524
Haigushüvitised	0	94
Kokku tööjõukulud	62 944	61 300
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	75 000	500 000	127 034
Eesti	300 000	75 000	500 000	127 034
Kokku	300 000	75 000	500 000	127 034

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja soodustusi ei tehtud. Ostu- ja müügitehinguid seotud osapoolte vahel ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2016

OÜ Valser Vara (registrikood: 10261003) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI SONDLA	Juhatuse liige	22.06.2016
ANDRES MARGA	Juhatuse liige	22.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	500 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 398
Kokku	906 122
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	606 122
Kokku	906 122

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	500 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	405 398
Kokku	906 122
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	606 122
Kokku	906 122

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	709772	85.56%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	119770	14.44%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6517570
Faks	+372 6517568
Mobiiltelefon	+372 5018123
Mobiiltelefon	+372 5035005
E-posti aadress	valservara@gmail.com