

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, C. R. Jakobsoni tn 11
maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihtnumber: 71020

telefon: +372 4333773

e-posti aadress: leola@leolakv.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 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	10
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 11 Eraldised	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2017.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

2017.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 654,9 tuh.eurot, moodustades 2016.aasta müügitulust 1,06%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 121,5 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 6. 2017.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 66,5 tuh.eurot.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2016.aastal töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 145	15 593	2
Nõuded ja ettemaksed	221 060	176 075	3
Kokku käibevarad	255 205	191 668	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 069 547	2 273 302	6
Kokku põhivarad	2 069 547	2 273 302	
Kokku varad	2 324 752	2 464 970	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	123 078	791 401	7
Võlad ja ettemaksed	40 759	40 386	8
Kokku lühiajalised kohustised	163 837	831 787	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	726 323	97 497	7
Võlad ja ettemaksed	0	5 074	8
Eraldised	31 479	29 855	11
Kokku pikaajalised kohustised	757 802	132 426	
Kokku kohustised	921 639	964 213	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Kohustuslik reservkapital	2 561	2 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 253 490	1 328 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 502	144 492	
Kokku omakapital	1 403 113	1 500 757	
Kokku kohustised ja omakapital	2 324 752	2 464 970	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	654 857	617 215	12
Muud äritulud	10 848	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-277 660	-249 894	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 193	-20 980	
Tööjõukulud	-66 501	-60 069	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-104 603	-107 633	
Muud ärikulud	-846	-234	
Ärikasum (kahjum)	186 902	178 405	
Intressikulud	-9 400	-11 013	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	177 502	167 392	
Tulumaks	-56 000	-22 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 502	144 492	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, lähtuvalt teadaolevast informatsioonist ostja maksevõime kohta. Juhatuse hinnangul laekuvad arved tulevikus. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajale makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Juhatuse hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Kinnisvarainvesteeringule on üldjuhul määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- maa ei amortiseerita
- ehitused 3%- 4%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000.00 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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 arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad on:

- masinad ja seadmed 20%
- muu inventaar ja IT seadmed 40%

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 "müügiototel põhivara".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000.00 eurot

Tulud

Tulu üürist ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Mõõtuhihikuks on kalendrikuu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	1 641	232
Arvelduskontod	32 504	15 361
Kokku raha	34 145	15 593

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	124 560	124 560
Ostjatelt laekumata arved	124 560	124 560
Nõuded seotud osapoolte vastu	96 500	96 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	221 060	221 060
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	117 376	117 376
Ostjatelt laekumata arved	117 376	117 376
Nõuded seotud osapoolte vastu	52 000	52 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 699	6 699
Kokku nõuded ja ettemaksed	176 075	176 075

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	124 560	117 376
Kokku nõuded ostjate vastu	124 560	117 376

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 000		2 000
Käibemaks	8 556	6 699	8 266
Üksikisiku tulumaks	898		586
Sotsiaalmaks	1 829		1 226
Kohustuslik kogumispension	82		48
Töötuskindlustusmaksed	117		89
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 482	6 699	12 215

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	15 185	2 473 383	2 488 568
Akumuleeritud kulum		-107 633	-107 633
Jääkmaksumus	15 185	2 365 750	2 380 935
Amortisatsioonikulu		-107 633	-107 633
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 185	2 365 750	2 380 935
Akumuleeritud kulum		-107 633	-107 633
Jääkmaksumus	15 185	2 258 117	2 273 302
Müügid		-99 152	-99 152
Amortisatsioonikulu		-104 603	-104 603
31.12.2017			
Soetusmaksumus	15 185	2 158 965	2 174 150
Akumuleeritud kulum		-104 603	-104 603
Jääkmaksumus	15 185	2 054 362	2 069 547

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	123 078	123 078			1,65		24.07.2022
Lühiajalised laenud kokku	123 078	123 078					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	726 323		726 323		1,65		24.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	726 323		726 323				
Laenukohustised kokku	849 401	123 078	726 323				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	768 509	768 509			0,908	euro	26.07.2017
Danske Bank	22 892	22 892			1,500	euro	18.05.2020
Lühiajalised laenud kokku	791 401	791 401					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	97 497		97 497		1,500	euro	18.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	97 497		97 497				
Laenukohustised kokku	888 898	791 401	97 497				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised		1 790 674
Kokku		1 790 674

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 810	23 810		
Võlad töövõtjatele	2 467	2 467		
Maksuvõlad	14 482	14 482		
Saadud ettemaksed	0			0
Tulevaste perioodide tulud	0			0
Kokku võlad ja ettemaksed	40 759	40 759		0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	26 090	26 090		
Võlad töövõtjatele	2 081	2 081		
Maksuvõlad	12 215	12 215		
Saadud ettemaksed	5 074		5 074	
Tulevaste perioodide tulud	5 074		5 074	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 460	40 386	5 074	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tarnijate tasumata arved	23 810	26 090
Kokku võlad tarnijatele	23 810	26 090

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Puhkusetasude kohustis	2 467	2 081
Kokku võlad töövõtjatele	2 467	2 081

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Kokku eraldised	23 223	7 973	-1 341	29 855
	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Kokku eraldised	29 855	7 785	-6 161	31 479

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	654 857	617 215
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	654 857	617 215
Kokku müügitulu	654 857	617 215
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	405 617	393 221
Kommunaalteenuste müügitulu	249 240	223 994
Kokku müügitulu	654 857	617 215

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	49 768	44 938
Sotsiaalmaksud	16 733	15 131
Kokku tööjõukulud	66 501	60 069
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 500	52 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 255	3 153	4 492	695

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 450	5 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2018

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO ALLIKSAAR	Juhatuse liige	31.05.2018
KALEV KÕVASK	Juhatuse liige	05.06.2018
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 253 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 502
Kokku	1 374 992
Jaotamine	
Dividendideks	144 000
Jaotamata kasum	
Kokku	144 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	654857	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Alliksaar	37112026019	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	6390 EUR (Lihtomand)
Kalev Kõvask	35910036014		7668 EUR (Lihtomand)
Raul Alliksaar	36611110284		11502 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4333773
E-posti aadress	leola@leolakv.ee