

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, Jakobsoni 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
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

2016.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

2016.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 617,2 tuh.eurot, moodustades 2015.aasta müügitulust 99,0%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 144,5 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 5. 2016.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 60,1 tuh.eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 593	26 940	2
Nõuded ja ettemaksed	176 075	163 414	3
Kokku käibevarad	191 668	190 354	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 273 302	2 380 935	6
Kokku põhivarad	2 273 302	2 380 935	
Kokku varad	2 464 970	2 571 289	6
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	791 401	166 038	7
Võlad ja ettemaksed	40 386	35 959	8
Kokku lühiajalised kohustised	831 787	201 997	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	97 497	889 218	7
Võlad ja ettemaksed	5 074	8 986	8,9,10
Eraldised	29 855	23 223	11
Kokku pikaajalised kohustised	132 426	921 427	
Kokku kohustised	964 213	1 123 424	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Kohustuslik reservkapital	2 561	2 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 144	1 293 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 492	126 412	
Kokku omakapital	1 500 757	1 447 865	
Kokku kohustised ja omakapital	2 464 970	2 571 289	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	617 215	623 277	12
Muud äritulud	0	1 237	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-249 894	-247 704	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 980	-52 054	
Tööjõukulud	-60 069	-54 821	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-107 633	-107 633	
Muud ärikulud	-234	-381	
Ärikasum (kahjum)	178 405	161 921	
Intressikulud	-11 013	-13 780	
Muud finantstulud ja -kulud	0	521	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	167 392	148 662	
Tulumaks	-22 900	-22 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 492	126 412	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2016.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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. Investeeringus- 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. Juhatare 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). Juhatare 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 arvutamisel 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 arvutamist 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. Mõõtuhiikuks on kalendrikuu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	232	150
Arvelduskontod	15 361	26 790
Kokku raha	15 593	26 940

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	117 375	117 375
Ostjatelt laekumata arved	117 375	117 375
Muud nõuded	46 039	46 039
Laenunõuded	46 039	46 039
Kokku nõuded ja ettemaksed	163 414	163 414

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	117 376	117 375
Kokku nõuded ostjate vastu	117 376	117 375

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 000	2 000
Käibemaks	6 699	8 266	6 941
Üksikisiku tulumaks		586	595
Sotsiaalmaks		1 226	1 273
Kohustuslik kogumispension		48	51
Töötuskindlustusmaksed		89	93
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 699	12 215	10 953

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	15 185	2 360 323	2 375 508
Akumuleeritud kulum		-107 633	-107 633
Jääkmaksumus	15 185	2 252 690	2 267 875
Ostud ja parendused		220 693	220 693
Amortisatsioonikulu		-107 633	-107 633
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		373 966
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		52 054

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	132 198	132 198			1,076	euro	26.07.2017
Danske Bank	33 840	33 840			1,5	euro	18.05.2020
Lühiajalised laenud kokku	166 038	166 038					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	768 606		768 606		1,076	euro	26.07.2017
Danske Bank	120 612		120 612		1,5	euro	18.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	889 218		889 218				
Laenukohustised kokku	1 055 256	166 038	889 218				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 790 674	1 790 674
Kokku	1 790 674	1 790 674

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
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

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	24 452	24 452	
Võlad töövõtjatele	554	554	
Maksuvõlad	10 953	10 953	
Saadud ettemaksed	8 986		8 986
Tulevaste perioodide tulud	8 986		8 986
Kokku võlad ja ettemaksed	44 945	35 959	8 986

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tarnijate tasumata arved	26 090	24 452
Kokku võlad tarnijatele	26 090	24 452

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusetasude kohustis	2 081	554
Kokku võlad töövõtjatele	2 081	554

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2015
Remondifond	20 645	6 718	-4 140	23 223
Kokku eraldised	20 645	6 718	-4 140	23 223
	31.12.2015	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Kokku eraldised	23 223	7 973	-1 341	29 855

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	617 215	623 277
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	617 215	623 277
Kokku müügitulu	617 215	623 277
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	393 221	373 966
Kommunaalteenuste müügitulu	223 994	249 311
Kokku müügitulu	617 215	623 277

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	44 938	41 006
Sotsiaalmaksud	15 131	13 815
Kokku tööjõukulud	60 069	54 821
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 000	45 500

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 492	695	6 070	895

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 040	5 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2017

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KÕVASK	Juhatuse liige	22.06.2017
IVO ALLIKSAAR	Juhatuse liige	22.06.2017
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	22.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Leola Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeaudiitori number 399

Audius AB osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 101

Leola 8a-10, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71012

22.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	22.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	144 492
Kokku	1 472 636
Jaotamine	
Dividendideks	96 000
Jaotamata kasum	
Kokku	96 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	617215	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