

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, Jakobsoni 11

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postsihtnumber: 71020

telefon: +372 4333773

e-posti aadress: leola@leolakv.ee

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Eraldised	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

2015.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

2015.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 623,3 tuh.eurot, moodustades 2014.aasta müügitulust 98,4%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 126,4 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 5. 2015.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 54,8 tuh.eurot.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2014.aastal töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 940	74 833	2
Nõuded ja ettemaksed	163 414	166 879	3
Kokku käibevara	190 354	241 712	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 380 935	2 267 875	6
Kokku põhivara	2 380 935	2 267 875	
Kokku varad	2 571 289	2 509 587	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	166 038	128 318	7
Võlad ja ettemaksed	35 959	43 367	8
Kokku lühiajalised kohustused	201 997	171 685	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	889 218	903 031	7
Võlad ja ettemaksed	8 986	19 773	8
Eraldised	23 223	20 645	11
Kokku pikaajalised kohustused	921 427	943 449	
Kokku kohustused	1 123 424	1 115 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Kohustuslik reservkapital	2 561	2 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 293 332	1 243 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 412	123 212	
Kokku omakapital	1 447 865	1 394 453	
Kokku kohustused ja omakapital	2 571 289	2 509 587	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	623 277	633 096	12
Muud äritulud	1 237	4 188	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-247 704	-274 604	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 054	-31 413	
Tööjõukulud	-54 821	-61 080	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-107 633	-107 633	
Muud ärikulud	-381	-186	
Kokku ärikasum (-kahjum)	161 921	162 368	
Intressikulud	-13 780	-16 851	
Muud finantstulud ja -kulud	521	24	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	148 662	145 541	
Tulumaks	-22 250	-22 329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 412	123 212	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	161 921	162 368	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	107 633	107 633	
Kokku korrigeerimised	107 633	107 633	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 588	2 871	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 936	34 337	
Makstud intressid	-13 780	-16 851	
Makstud ettevõtte tulumaks	-22 250	-22 329	
Kokku rahavood äritegevusest	240 872	268 029	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-19 500	-11 000	
Laekunud intressid	521	24	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-220 693	-14 811	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-239 672	-25 787	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	157 271	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-133 364	-131 080	
Makstud dividendid	-73 000	-84 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-49 093	-215 080	
Kokku rahavood	-47 893	27 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 833	47 671	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 893	27 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 940	74 833	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 560	2 561	1 327 120	1 355 241
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	25 560	2 561	1 327 120	1 355 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)			123 212	123 212
Makstud dividendid			-84 000	-84 000
31.12.2014	25 560	2 561	1 366 332	1 394 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)			126 412	126 412
Makstud dividendid			-73 000	-73 000
31.12.2015	25 560	2 561	1 419 744	1 447 865

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hearaamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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. 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%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000.00 eurot

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	150	3 005
Arvelduskontod	26 790	71 828
Kokku raha	26 940	74 833

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	140 729	140 729	
Ostjatelt laekumata arved	140 729	140 729	
Muud nõuded	26 150	26 150	
Laenunõuded	26 150	26 150	
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 879	166 879	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	117 375	140 729
Kokku nõuded ostjate vastu	117 375	140 729

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 000	1 861
Käibemaks	6 941	7 087
Üksikisiku tulumaks	595	992
Sotsiaalmaks	1 273	1 920
Kohustuslik kogumispension	51	18
Töötuskindlustusmaksed	93	133
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 953	12 011

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	15 185	3 228 418	3 243 603
Akumuleeritud kulum		-882 906	-882 906
Jääkmaksumus	15 185	2 345 512	2 360 697
Ostud ja parendused		14 811	14 811
Amortisatsioonikulu		-107 633	-107 633
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	373 966	373 540
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	52 054	39 866

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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				
Laenukohustused kokku	1 055 256	166 038	889 218				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	128 318	128 318			1,458	euro	26.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	128 318	128 318					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	903 031		517 784	385 247	1,458	euro	26.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	903 031		517 784	385 247			
Laenukohustused kokku	1 031 349	128 318	517 784	385 247			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	1 790 674	1 790 674
Kokku	1 790 674	1 790 674

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	30 246	30 246		
Võlad töövõtjatele	1 110	1 110		
Maksuvõlad	12 011	12 011		
Saadud ettemaksed	19 773		19 773	
Tulevaste perioodide tulud	19 773		19 773	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 140	43 367	19 773	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tarnijate tasumata arved	24 452	31 722
Kokku võlad tarnijatele	24 452	31 722

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Puhkusetasude kohustus	554	2 200
Kokku võlad töövõtjatele	554	2 200

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Remondifond	20 800	6 808	-6 963	20 645
Kokku eraldised	20 800	6 808	-6 963	20 645
Pikaajalised	20 800	6 808	-6 963	20 645
	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
Pikaajalised	20 645	6 718	-4 140	23 223

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	623 277	633 096
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	623 277	633 096
Kokku müügitulu	623 277	633 096
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	373 966	373 540
Kommunaalteenuste müügitulu	249 311	259 556
Kokku müügitulu	623 277	633 096

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	41 006	45 650
Sotsiaalmaksud	13 815	15 430
Kokku tööjõukulud	54 821	61 080
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	45 500	26 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		0	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 070	895	19 500
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 122	1 549	11 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	5 040	5 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KÕVASK	Juhatuse liige	30.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing Leola Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

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 Osäühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeaudiitori number 399

Audius AB OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 101

Leola 8a-10,

Viljandi

30.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 293 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 412
Kokku	1 419 744
Jaotamine	
Dividendideks	88 000
Jaotamata kasum	
Kokku	88 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	623277	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
Raul Alliksaar	36611110284	Eesti	11502 EUR
Kalev Kõvask	35910036014	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	7668 EUR

Sidevahendid

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