

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, Jakobsoni 11

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 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

2014.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

2014.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 633,1 tuh.eurot, moodustades 2013.aasta müügitulust 96,9%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 162,7 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 5. 2014.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 61,1tuh.eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 833	47 671	2
Finantsinvesteeringud	0	15 150	
Nõuded ja ettemaksed	166 879	151 070	3
Kokku käibevara	241 712	213 891	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 267 875	2 360 697	6
Kokku põhivara	2 267 875	2 360 697	
Kokku varad	2 509 587	2 574 588	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	128 318	129 070	7
Võlad ja ettemaksed	43 367	38 880	8
Kokku lühiajalised kohustused	171 685	167 950	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	903 031	1 030 597	7
Võlad ja ettemaksed	19 773	0	8
Eraldised	20 645	20 800	11
Kokku pikaajalised kohustused	943 449	1 051 397	
Kokku kohustused	1 115 134	1 219 347	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Kohustuslik reservkapital	2 561	2 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 120	1 171 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 212	155 384	
Kokku omakapital	1 394 453	1 355 241	
Kokku kohustused ja omakapital	2 509 587	2 574 588	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	633 096	653 173	Lisa 12
Muud äritulud	4 188	47	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 604	-272 072	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 413	-29 619	
Tööjõukulud	-61 080	-50 683	Lisa 13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-107 633	-107 633	
Muud ärikulud	-186	-454	
Kokku ärikasum (-kahjum)	162 368	192 759	
Intressikulud	-16 851	-19 073	
Muud finantstulud ja -kulud	24	40	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	145 541	173 726	
Tulumaks	-22 329	-18 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 212	155 384	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	162 368	192 759	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	107 633	107 633	
Kokku korrigeerimised	107 633	107 633	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 871	-51 086	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 337	-4 615	
Makstud intressid	-16 851	-19 073	
Makstud ettevõtte tulumaks	-22 329	-18 342	
Kokku rahavood äritegevusest	268 029	207 276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-11 000	0	
Laekunud intressid	24	40	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-14 811	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 787	40	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-131 080	-126 300	
Makstud dividendid	-84 000	-69 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-215 080	-195 300	
Kokku rahavood	27 162	12 016	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 671	35 655	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 162	12 016	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 833	47 671	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 560	2 561	1 240 736	1 268 857
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	25 560	2 561	1 240 736	1 268 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)			155 384	155 384
Makstud dividendid			-69 000	-69 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2014.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)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	3 005	806
Arvelduskontod	71 828	46 865
Kokku raha	74 833	47 671

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	135 317	135 317
Ostjatelt laekumata arved	135 317	135 317
Ettemaksed	15 753	15 753
Tulevaste perioodide kulud	15 753	15 753
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 070	151 070

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	140 729	135 317
Kokku nõuded ostjate vastu	140 729	135 317

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 861	1 861
Käibemaks	7 087	5 607
Üksikisiku tulumaks	992	615
Sotsiaalmaks	1 920	1 235
Kohustuslik kogumispension	18	18
Töötuskindlustusmaksed	133	112
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 011	9 448

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	15 185	3 228 418	3 243 603
Akumuleeritud kulum	0	-775 273	-775 273
Jääkmaksumus	15 185	2 453 145	2 468 330
Amortisatsioonikulu	0	-107 633	-107 633
31.12.2013			
Soetusmaksumus	15 185	3 228 418	3 243 603
Akumuleeritud kulum	0	-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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	373 540	420 523
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 866	29 619

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	129 070	129 070			1,493	euro	26.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	129 070	129 070					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	1 030 597		645 350	385 247	2,281	euro	26.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 030 597		645 350	385 247			
Laenukohustused kokku	1 159 667	129 070	645 350	385 247			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	1 790 674	1 790 674
Kokku	1 790 674	1 790 674

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		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

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	27 347	27 347	
Võlad töövõtjatele	2 085	2 085	
Maksuvõlad	9 448	9 448	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 880	38 880	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tarnijate tasumata arved	31 722	27 347
Kokku võlad tarnijatele	31 722	27 347

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Puhkusetasude kohustus	2 200	2 085
Kokku võlad töövõtjatele	2 200	2 085

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Remondifond	14 612	7 987	-1 799	20 800
Kokku eraldised	14 612	7 987	-1 799	20 800
Pikaajalised	14 612	7 987	-1 799	20 800
	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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	633 096	653 173
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	633 096	653 173
Kokku müügitulu	633 096	653 173
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	373 540	420 523
Kommunaalteenuste müügitulu	259 556	232 650
Kokku müügitulu	633 096	653 173

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	45 650	37 863
Sotsiaalmaksud	15 430	12 820
Kokku tööjõukulud	61 080	50 683
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 000		15 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 122	1 549	11 000
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 511	2 146	15 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	5 040	5 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.08.2015

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KÕVASK	Juhatuse liige	04.08.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing Leola Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 asjasepuutuvaid 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 31.12.2014 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

04.08.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	04.08.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 212
Kokku	1 366 332
Jaotamine	
Dividendideks	89 000
Jaotamata kasum	
Kokku	89 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	633096	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
Kalev Kõvask	35910036014		7668 EUR
Raul Alliksaar	36611110284		11502 EUR

Sidevahendid

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