

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Looveski Varahalduse OÜ

**registrikood:** 11034019

**tänavatalu nimi,** Rahumäe tee 21a  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11614

**telefon:** +372 5148291

**e-posti aadress:** svenerikheinsoo@gmail.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 7  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad             | 9  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                        | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled                   | 9  |
| Aruande allkirjad                         | 11 |

## Tegevusaruanne

Looveski Varahalduse OÜ on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte. 2017. aastal oli põhitegevuseks kinnisvarahoidlus. Müügitulu moodustas 100% Eesti sisene käive.

Ettevõtte juhatus on ühe liikmeline ning väljamakseid ja muid rahas mõõdetavaid soodustusi talle ei tehtud. Aastalõpu seisuga töötajaid pole ning aasta jooksul tööjõukulusid polnud.

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel aastal on tagada kasv keskendudes kinnisvarahoidluse teenusevaliku laiendamisele.

Sven-Erik Heinsoo

Juhatusel liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 214 631        | 356 852        | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 189 181        | 101 437        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 317          | 29 040         |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>406 129</b> | <b>487 329</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 30 841         | 43 465         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>30 841</b>  | <b>43 465</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>436 970</b> | <b>530 794</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 5 311          | 2 011          |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 19 339         | 50 030         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>24 650</b>  | <b>52 041</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 5 350          | 14 415         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 350</b>   | <b>14 415</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>30 000</b>  | <b>66 456</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 411 526        | 427 821        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 368         | 33 705         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>406 970</b> | <b>464 338</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>436 970</b> | <b>530 794</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 232          | 62 770        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 925         | -2 195        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -11 118        | -11 302       |         |
| Tööjõukulud                                 | 0              | -14 614       | 6       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -12 623        | -10 720       |         |
| Muud ärikulud                               | -103           | -129          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-22 537</b> | <b>23 810</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 33 313         | 8 800         |         |
| Intressitulud                               | 2 264          | 3 335         |         |
| Intressikulud                               | -416           | -479          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>12 624</b>  | <b>35 466</b> |         |
| Tulumaks                                    | -19 992        | -1 761        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 368</b>  | <b>33 705</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Looveski Varahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

#### Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kättesaadav info investeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

#### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust,

kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksumäär 20/80 ka peale 1. jaanuari 2018. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kassa             | 124            | 6 358          |
| Pangakontod       | 214 507        | 350 494        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>214 631</b> | <b>356 852</b> |

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 |                |               | Kokku          |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Fondiosakud    | Muud          |                |
| <b>31.12.2015</b>                         | 143 670         | 0              | 0             | 143 670        |
| Soetamine                                 | 36 967          | 0              | 0             | 36 967         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -79 200         | 0              | 0             | -79 200        |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>101 437</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>101 437</b> |
| Soetamine                                 | 0               | 115 331        | 19 842        | 135 173        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -52 800         | -12 980        | 0             | -65 780        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 18 351          |                |               | 18 351         |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>66 988</b>   | <b>102 351</b> | <b>19 842</b> | <b>189 181</b> |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017   |              | 31.12.2016 |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0            | 1 716        | 0          | 0            |
| Käibemaks                                     | 1 171        | 0            | 0          | 3 494        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 0            | 0          | 158          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 0            | 0          | 328          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 0            | 0          | 20           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 0            | 0          | 24           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 138          |              | 15         |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 309</b> | <b>1 716</b> | <b>15</b>  | <b>4 024</b> |



## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                            |                         |                    | Kokku   |
|---------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     |                    |                            |                         | Masinad ja seadmed |         |
|                     | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2015          |                    |                            |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 24 167             |                            | 26 146                  | 50 313             | 50 313  |
| Akumuleeritud kulum | -6 042             |                            | -11 746                 | -17 788            | -17 788 |
| Jääkmaksumus        | 18 125             |                            | 14 400                  | 32 525             | 32 525  |
|                     |                    |                            |                         |                    |         |
| Ostud ja parendused | 0                  | 1 249                      | 20 411                  | 21 660             | 21 660  |
| Amortisatsioonikulu | -4 833             | -31                        | 3 626                   | -1 238             | -1 238  |
| Muud muutused       | 0                  | 0                          | -9 482                  | -9 482             | -9 482  |
|                     |                    |                            |                         |                    |         |
| 31.12.2016          |                    |                            |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 24 167             | 1 249                      | 37 075                  | 62 491             | 62 491  |
| Akumuleeritud kulum | -10 875            | -31                        | -8 120                  | -19 026            | -19 026 |
| Jääkmaksumus        | 13 292             | 1 218                      | 28 955                  | 43 465             | 43 465  |
|                     |                    |                            |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -4 833             | -375                       | -7 416                  | -12 624            | -12 624 |
|                     |                    |                            |                         |                    |         |
| 31.12.2017          |                    |                            |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 24 167             | 1 249                      | 37 075                  | 62 491             | 62 491  |
| Akumuleeritud kulum | -15 708            | -406                       | -15 536                 | -31 650            | -31 650 |
| Jääkmaksumus        | 8 459              | 843                        | 21 539                  | 30 841             | 30 841  |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017     | 2016           |
|------------------------------------------------|----------|----------------|
| Palgakulu                                      | 0        | -10 926        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 0        | -3 689         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>0</b> | <b>-14 615</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 0        | 1              |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 008      | 0          | 4 360      | 0          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|                                                                               | 2017 | 2016   |
| Arvestatud tasu                                                               | 0    | 10 926 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2018

**Looveski Varahalduse OÜ (registrikood: 11034019) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SVEN-ERIK HEINSOO  | Juhatuse liige     | 03.07.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 411 526        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 368         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>404 158</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>404 158</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 411 526        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 368         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>404 158</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu teenindus | 96099      | 4232            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Sven-Erik<br>Heinsoo | 37410010367                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 40000 EEK<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                      |
|-----------------|---------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5148291              |
| E-posti aadress | svenerikheinsoo@gmail.com |