

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika tn 8-6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10122

telefon: +372 5144092

faks: +372 6561180

e-posti aadress: vambola.vardja@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	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Muud ärikulud	13
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 19 Intressitulud	14
Lisa 20 Tulumaks	14
Lisa 21 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Lääne Kinnisvara OÜ alustas tegevust detsembrist 2004. Põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2016.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude vähenemine. 2016. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 19 218 eurot, 2015. a. 23 582 eurot, kahanedes 18,5 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaat 2016. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 4 320 eurot, 2015. a. 6 921 eurot, kahanedes aastaga 37,6 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2016	2015
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	-18,5	-20,4
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	-37,6	54,5
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	0,4	0,4
Puhasrentaabilus (%)	22,5	29,3
ROA (%)	2,7	4,2
ROE (%)	3,7	6,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 431	18 403	2
Finantsinvesteeringud	54	54	3
Nõuded ja ettemaksed	1 518	3 542	4, 5
Kokku käibevarad	17 003	21 999	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	141 811	141 811	6
Materiaalsed põhivarad	727	1 398	7
Kokku põhivarad	142 538	143 209	
Kokku varad	159 541	165 208	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 031	50 777	8
Võlad ja ettemaksed	841	1 082	9
Kokku lühiajalised kohustised	41 872	51 859	
Kokku kohustised	41 872	51 859	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 537	103 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 320	6 921	12 - 20
Kokku omakapital	117 669	113 349	
Kokku kohustised ja omakapital	159 541	165 208	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	19 218	23 582	12
Muud äritulud	0	370	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 958	-5 680	14
Mitmesugused tegevuskulud	-9 271	-9 981	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-671	-280	7
Muud ärikulud	-2	-102	17
Ärikasum (kahjum)	4 316	7 909	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	10	18
Intressitulud	2	2	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 320	7 921	
Tulumaks	0	-1 000	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 320	6 921	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasutusega on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve	15 431	18 403
Kokku raha	15 431	18 403

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	46	46
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8	8
31.12.2015	54	54
Kajastatud õiglases väärtuses	54	54
31.12.2016	54	54
Kajastatud õiglases väärtuses	54	54

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	765	765	
Ostjatelt laekumata arved	765	765	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	507	507	5
Ettemaksed	246	246	
Muud makstud ettemaksed	246	246	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 518	1 518	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 960	2 960	
Ostjatelt laekumata arved	2 960	2 960	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	348	348	5
Ettemaksed	234	234	
Muud makstud ettemaksed	234	234	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 542	3 542	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	507	348
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	507	348

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 768	17 468
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 958	5 680

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 678	1 678
Muud ostud ja parendused	1 678	1 678
Amortisatsioonikulu	-280	-280
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 678	1 678
Akumuleeritud kulum	-280	-280
Jääkmaksumus	1 398	1 398
Amortisatsioonikulu	-671	-671
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 678	1 678
Akumuleeritud kulum	-951	-951
Jääkmaksumus	727	727

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	19 698	19 698		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	41 031	41 031		
Laenukohustised kokku	41 031	41 031		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	29 814	29 814		
Muu lühiajaline laen	20 963	20 963		
Lühiajalised laenud kokku	50 777	50 777		
Laenukohustised kokku	50 777	50 777		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	623	623
Saadud ettemaksed	218	218
Muud saadud ettemaksed	218	218
Kokku võlad ja ettemaksed	841	841

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	864	864
Saadud ettemaksed	218	218
Muud saadud ettemaksed	218	218
Kokku võlad ja ettemaksed	1 082	1 082

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	91 886	88 430
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 971	22 107
Kokku tingimuslikud kohustised	114 857	110 537

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 218	23 582
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 218	23 582
Kokku müügitulu	19 218	23 582
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	17 768	17 468
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	1 450	6 114
Kokku müügitulu	19 218	23 582

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	0	370
Kokku muud äritulud	0	370

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 958	5 680
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 958	5 680

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	3 194	3 602
Lähetuskulud	0	35
Koolituskulud	85	205
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 354	0
Remondikulud	2 617	4 538
Muud	2 021	1 601
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 271	9 981

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

Töötajate keskmine arv oli 0 töötajat.

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	102
Kokku muud ärikulud	2	102

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	8
Saadud dividendid aktsiatelt	2	2
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	10

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu hoiustelt	2	2
Kokku intressitulud	2	2

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	4 000	1 000
Eesti	0	0	4 000	1 000
Kokku	0	0	4 000	1 000

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 031	50 777

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omaniku laen	370	10 116

2015	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omaniku laen	2 720

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.01.2017

Lääne Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11091193) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	03.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 320
Kokku	114 857
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 857
Kokku	114 857

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 320
Kokku	114 857
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 857
Kokku	114 857

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17768	92.45%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1450	7.55%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vambola Vardja	37606210323		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6561180
Mobiiltelefon	+372 5144092
E-posti aadress	vambolav@hotmail.ee