

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 19 Tulumaks	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

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

2015.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude vähenemine. 2015. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 23 582 eurot, 2014. a. 33 893 eurot, kahanedes 20,4 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaat 2015. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 6 921 eurot, 2014. a. 15 208 eurot, kasvades aastaga 54,5 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2015	2014
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	-20,4	98,1
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	54,5	230,5
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	0,4	0,5
Puhasrentaablus (%)	29,3	44,9
ROA (%)	4,2	9,0
ROE (%)	6,1	13,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 403	23 628	2
Finantsinvesteeringud	54	46	3
Nõuded ja ettemaksed	3 542	3 560	4, 5
Kokku käibevara	21 999	27 234	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	141 811	141 811	6
Materiaalne põhivara	1 398	0	7
Kokku põhivara	143 209	141 811	
Kokku varad	165 208	169 045	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	50 777	53 497	8
Võlad ja ettemaksed	1 082	5 120	9
Kokku lühiajalised kohustused	51 859	58 617	
Kokku kohustused	51 859	58 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 616	92 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 921	15 208	12 - 19
Kokku omakapital	113 349	110 428	
Kokku kohustused ja omakapital	165 208	169 045	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	23 582	33 893	12
Muud äritulud	370	60	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 680	-6 430	14
Mitmesugused tegevuskulud	-9 981	-12 314	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-280	0	7
Muud ärikulud	-102	-2	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	7 909	15 207	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12	1	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 921	15 208	
Tulumaks	-1 000	0	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 921	15 208	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 909	15 207	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	280	0	7
Kokku korrigeerimised	280	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18	-1 918	4, 5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 038	1 183	9
Laekunud intressid	2	2	18
Laekunud dividendid	2	0	18
Kokku rahavood äritegevusest	4 173	14 474	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 678	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 678	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 720	-6 247	8
Makstud dividendid	-4 000	0	19
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 000	0	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 720	-6 247	
Kokku rahavood	-5 225	8 227	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 628	15 401	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 225	8 227	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 403	23 628	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	92 408	95 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	15 208	15 208
31.12.2014	2 556	256	107 616	110 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 921	6 921
Makstud dividendid	0	0	-4 000	-4 000
31.12.2015	2 556	256	110 537	113 349

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2015.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 ettemaksed

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Finantskohustused

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arveldusarve	18 403	23 628
Kokku raha	18 403	23 628

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	47	47
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1	-1
31.12.2014	46	46
Kajastatud õiglases väärtuses	46	46
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8	8
31.12.2015	54	54
Kajastatud õiglases väärtuses	54	54

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 900	2 900	
Ostjatelt laekumata arved	2 900	2 900	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	426	426	5
Ettemaksed	234	234	
Muud makstud ettemaksed	234	234	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 560	3 560	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	348	426
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	348	426

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 468	16 710
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 680	6 430

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
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

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	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		
Laenukohustused kokku	50 777	50 777		
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	32 534	32 534		
Muu lühiajaline laen	20 963	20 963		
Lühiajalised laenud kokku	53 497	53 497		
Laenukohustused kokku	53 497	53 497		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 902	4 902
Saadud ettemaksed	218	218
Muud saadud ettemaksed	218	218
Kokku võlad ja ettemaksed	5 120	5 120

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	88 430	86 093
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	22 107	21 523
Kokku tingimuslikud kohustused	110 537	107 616

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 582	33 893
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 582	33 893
Kokku müügitulu	23 582	33 893
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	17 468	16 710
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	6 114	17 183
Kokku müügitulu	23 582	33 893

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	60
Muud	370	0
Kokku muud äritulud	370	60

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

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 680	6 430
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 680	6 430

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	3 602	911
Lähetuskulud	35	0
Koolituskulud	205	18
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-1 007
Remondikulud	4 538	9 891
Muud	1 601	2 501
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 981	12 314

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 0 töötajat.

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	102	2
Kokku muud ärikulud	102	2

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	8	-1
Intressitulud	2	2
Intressitulu hoiustelt	2	2
Saadud dividendid aktsiatelt	2	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12	1

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	4 000	1 000	0	0
Eesti	4 000	1 000	0	0
Kokku	4 000	1 000	0	0

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 814	32 534
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 963	20 963

2014	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 720	6 247

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2016

Lääne Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11091193) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	16.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 921
Kokku	110 537
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 537
Kokku	110 537

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 921
Kokku	110 537
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 537
Kokku	110 537

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17468	74.07%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	6114	25.93%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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