

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing VIRU VARA

registrikood: 11096523

tänava/talu nimi, Sitska tee 6-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11912

telefon: +372 5651990

e-posti aadress: janek.parkman@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Üldhalduskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Viru Vara OÜ on asutatud 2005. aastal. Viru Vara OÜ asutamisel oli tema põhitegevusalaks kinnisvara arendamine, ost-müük ja rentimine. Seoses kinnisvaraturu jahenemisega on Viru Vara OÜ aastate jooksul otsinud muid tegevusvaldkondi ning alates 2014. aastast tegeleb ärialaste konsultatsioonide osutamisega.

2017. aastal jätkas Viru Vara OÜ ärialaste konsultatsiooniteenuste osutamisega, millega teeniti müügitulu 43600 eurot, mis on eelnevas majandusaastaga võrreldes mõnevõrra nõrgem näitaja. 2017. aastal töötas ettevõttes jätkuvalt üks töötaja, kellega seotud tööjõukulude summa ulatus ligikaudu 4000 euroni.

Viru Vara OÜ kavandab 2017. aastal konsultatsiooniteenuste osutamist Läti ja Leedu ettevõtetel ning sellega seoses loodetakse müügimahtude ja kasumlikkuse tõusu.

Ettevõtte netovara suurus vastab seaduses nõutavale tasemele ja juhtkond leiab, et firma on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	167 899	92 083	
Nõuded ja ettemaksed	3 942	43 188	2
Varud	7 730	7 730	3
Kokku käibevarad	179 571	143 001	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 088	3 088	5
Kokku põhivarad	3 088	3 088	
Kokku varad	182 659	146 089	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 768	3 490	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 768	3 490	
Kokku kohustised	3 768	3 490	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 876	2 876	9
Ülekurss	18 854	18 854	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 613	80 618	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 292	39 995	
Kokku omakapital	178 891	142 599	
Kokku kohustised ja omakapital	182 659	146 089	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	43 640	48 000	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18	0	
Brutokasum (-kahjum)	43 622	48 000	
Üldhalduskulud	-7 330	-8 005	11
Ärikasum (kahjum)	36 292	39 995	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 292	39 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 292	39 995	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viru Vara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte kasutab kasumiaruanne skeem 2. Kulud kasumiaruandes on liigitatud lähtudes nende funktsioonist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- a) raha
- b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Viru Vara OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud EL valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate EL valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 192 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad

maksud) 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilises jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 192

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikuluna). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte

tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Viru Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda)
- b. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 900	3 900	
Ostjatelt laekumata arved	3 900	3 900	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42	42	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 942	3 942	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 188	43 188	
Ostjatelt laekumata arved	43 188	43 188	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 188	43 188	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Muud varud	7 730	7 730
Kokku varud	7 730	7 730

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	42	14	0	784
Üksikisiku tulumaks		38		79
Sotsiaalmaks		298		271
Kohustuslik kogumispension		22		22
Töötuskindlustusmaksed		20		19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42	392		1 175

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12484782	JetGas OÜ	Eesti	vedeldatud maagaasi müük	33.32	33.32
12752202	Emlak Baltic OÜ	Eesti	nõustamisteenused	50	50

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	94	94	
Võlad töövõtjatele	3 282	3 282	7
Maksuvõlad	392	392	4
Kokku võlad ja ettemaksed	3 768	3 768	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	78	78	
Võlad töövõtjatele	2 237	2 237	7
Maksuvõlad	1 175	1 175	4
Kokku võlad ja ettemaksed	3 490	3 490	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	768	315
Puhkusetasude kohustis	2 514	1 922
Kokku võlad töövõtjatele	3 282	2 237

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	125 524	96 490
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	31 381	24 123
Kokku tingimuslikud kohustised	156 905	120 613

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 156 905 eurot (31.12.2016: 120 613 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 125 524 eurot (31.12.2016: 96 490 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 31 381 eurot (31.12.2016: 24 123 eurot).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 876	2 876
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 900	48 000
Läti	19 740	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 640	48 000
Kokku müügitulu	43 640	48 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenused	43 640	48 000
Kokku müügitulu	43 640	48 000

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 151	-1 034	
Tööjõukulud	-6 179	-6 971	12
Kokku üldhalduskulud	-7 330	-8 005	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-3 980	-4 680
Sotsiaalmaksud	-1 606	-1 595
Puhkusereserv	-593	-696
Kokku tööjõukulud	-6 179	-6 971
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	20 000	0	48 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2017	2016
Arvestatud tasu	3 980	4 680

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2018

osaühing VIRU VARA (registrikood: 11096523) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK PARKMAN	Juhatuse liige	20.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 292
Kokku	156 905
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	156 905
Kokku	156 905

Jätta kasum jaotamata

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 292
Kokku	156 905
Jaotamine	
Kokku	156 905

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	43640	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janek Parkman	36911265220	Eesti	2876 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5651990
E-posti aadress	janek.parkman@gmail.com