

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ ALAVARA

registrikood: 11250259

tänava/talu nimi, Telliskivi tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10611

telefon: +372 5255145

e-posti aadress: virge@haiba.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2018a. kujunes ettevõttele edukaks. Peamiseks tegevuseks on olemasoleva kinnisvaraportfelli haldus. Osteti juurde kinnisvara ning teostati parendustöid ja väiksemaid ümberehitusi olemasolevatele varaobjektidele eesmärgiga efektiivsust suurendada. Osaühingul on tööl remontidega tegelev inimene. Kokku olid kulutused tööjõule 10497 eurot. Muud teenused on kaetud teenuslepingutega.

Juhatusel liige
Markus Haiba

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 471	73 730	
Finantsinvesteeringud	246	303	
Nõuded ja ettemaksed	21 849	17 796	2
Kokku käibevarad	58 566	91 829	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 377	1 377	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 742 518	1 754 954	5
Materiaalsed põhivarad	163 278	25 730	6
Kokku põhivarad	1 907 173	1 782 061	
Kokku varad	1 965 739	1 873 890	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	42 778	41 468	7
Võlad ja ettemaksed	48 207	48 117	8
Kokku lühiajalised kohustised	90 985	89 585	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 194 610	1 237 388	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 194 610	1 237 388	
Kokku kohustised	1 285 595	1 326 973	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	544 105	422 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 227	121 451	
Kokku omakapital	680 144	546 917	
Kokku kohustised ja omakapital	1 965 739	1 873 890	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	273 371	245 847	9
Muud äritulud	3 303	1 286	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 150	-26 670	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 612	-24 341	
Tööjõukulud	-12 814	-6 040	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 997	-33 369	
Muud ärikulud	-1 567	-1 358	
Ärikasum (kahjum)	169 534	155 355	
Intressitulud	5	8	
Intressikulud	-36 255	-34 093	
Muud finantstulud ja -kulud	-57	181	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	133 227	121 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 227	121 451	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alavara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse standardile. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet mida omatakse 50% ulatuses.

Ühisettevõtet kajastatakse bilansis sarnaselt sidusettevõttele soetusmaksumuse meetodil, vajadusel kajastatakse ka allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringut ei hinnata õiglasesse väärtusesse, kuna ettevõtte juhtkond on otsustanud, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Samuti on ettevõttel vähe omanikke, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta. Seega on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär 2% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eur ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eur, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärast aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. 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. Üüriteenuse tuludest on saldeeritud edasimüüdavad kommunaalteenused.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Alates 2015 on tulumaksumäär 20/80. 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukordadele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtteid;
- (c) Sidusettevõtteid;

- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütaretevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 867	20 867
Ostjatelt laekumata arved	20 867	20 867
Muud nõuded	196	196
Viitlaekumised	196	196
Ettemaksed	786	786
Tulevaste perioodide kulud	786	786
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 849	21 849
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 598	17 598
Ostjatelt laekumata arved	17 598	17 598
Ettemaksed	198	198
Tulevaste perioodide kulud	198	198
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 796	17 796

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	543	817
Üksikisiku tulumaks	91	133
Sotsiaalmaks	272	297
Kohustuslik kogumispension	16	18
Töötuskindlustusmaksed	20	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	942	1 285

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 377	1 377
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 377	1 377

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus		1 533 087	1 533 087
Akumuleeritud kulum		-58 804	-58 804
Jääkmaksumus		1 474 283	1 474 283
Ostud ja parendused		311 199	311 199
Amortisatsioonikulu		-30 528	-30 528
31.12.2017			
Soetusmaksumus		1 844 286	1 844 286
Akumuleeritud kulum		-89 332	-89 332
Jääkmaksumus		1 754 954	1 754 954
Ostud ja parendused	8 473	12 532	21 005
Amortisatsioonikulu		-33 441	-33 441
31.12.2018			
Soetusmaksumus	8 473	1 856 818	1 865 291
Akumuleeritud kulum		-122 773	-122 773
Jääkmaksumus	8 473	1 734 045	1 742 518

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	214 786	186 853
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	81 598	51 328

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	20 050	6 415		6 415	26 465
Akumuleeritud kulum	-7 277				-7 277
Jääkmaksumus	12 773	6 415		6 415	19 188
Ostud ja parendused	3 200	39 174		39 174	42 374
Muud ostud ja parendused	3 200	39 174		39 174	42 374
Amortisatsioonikulu	-2 841				-2 841
Ümberliigitamised	3 160	-36 151		-36 151	-32 991
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-32 991		-32 991	-32 991
Muud ümberliigitamised	3 160	-3 160		-3 160	0
31.12.2017					
Soetusmaksumus	26 410	9 438		9 438	35 848
Akumuleeritud kulum	-10 118				-10 118
Jääkmaksumus	16 292	9 438		9 438	25 730
Ostud ja parendused		54 637	86 467	141 104	141 104
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused			86 467	86 467	86 467
Muud ostud ja parendused		54 637		54 637	54 637
Lisandumised äriühenduste kaudu	-3 556				-3 556
31.12.2018					
Soetusmaksumus	26 410	64 075	86 467	150 542	176 952
Akumuleeritud kulum	-13 674				-13 674
Jääkmaksumus	12 736	64 075	86 467	150 542	163 278

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	816 807	35 758	781 049		3,5		2022
Pangalaen	182 217	7 020	175 197		3,5		2024
Omanike laenud	238 364		238 364		0		
Pikaajalised laenud kokku	1 237 388	42 778	1 194 610				
Laenukohustised kokku	1 237 388	42 778	1 194 610				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	851 466	34 659	816 807		3,5	eur	2022
Pangalaen	189 026	6 809	29 763	152 454	3,5	eur	2024
omanikelaen	238 364			238 364	0	eur	
Pikaajalised laenud kokku	1 278 856	41 468	846 570	390 818			
Laenukohustised kokku	1 278 856	41 468	846 570	390 818			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 662 566	1 663 208
Kokku	1 662 566	1 663 208

Omanikelaenud on diskonteerimata ja nende kasutamisel on panga piirang.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 938	10 938
Võlad töövõtjatele	848	848
Maksuvõlad	942	942
Muud võlad	13 619	13 619
Muud viitvõlad	13 619	13 619
Saadud ettemaksed	843	843
Muud saadud ettemaksed	843	843
saadud üüri ja rendi tagatisraha	21 017	21 017
Kokku võlad ja ettemaksed	48 207	48 207
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 907	12 907
Võlad töövõtjatele	854	854
Maksuvõlad	1 285	1 285
Muud võlad	12 367	12 367
Muud viitvõlad	12 367	12 367
üüri ja rendi tagatisrahad	20 704	20 704
Kokku võlad ja ettemaksed	48 117	48 117

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	273 371	245 847
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	273 371	245 847
Kokku müügitulu	273 371	245 847
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kindlustusmaaklerteenus	0	21 994
Ruumide üür ja rent	214 871	186 853
Kinnisvara müük	58 500	37 000
Kokku müügitulu	273 371	245 847

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	10 497	4 916
Sotsiaalmaksud	2 317	1 124
Kokku tööjõukulud	12 814	6 040
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 435	238 364	1 342	238 364

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laen	238 364	0	eur

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
pikaajaline laen	238 364	0	eur

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 435	1 342

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	5 524	2 190

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

OÜ ALAVARA (registrikood: 11250259) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKUS HAIBA	Juhatuse liige	25.06.2019
VIRGE HAIBA	Juhatuse liige	25.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	544 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 227
Kokku	677 332

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	214871	78.60%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	58500	21.40%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Virge Haiba	45502210254	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Markus Haiba	37911130243	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5255145
E-posti aadress	virge@haiba.ee