

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Momente Vara OÜ

registrikood: 11331711

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139c/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 6217430

e-posti aadress: info@lynn.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Momente Vara OÜ põhitegevuseks on oma kinnisvara üürileandmine, sellega seotud teenuste vahendamine ning majutusteenuse osutamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 277	8 248	
Nõuded ja ettemaksed	46 776	29 849	
Kokku käibevarad	61 053	38 097	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	4 025 618	0	
Materiaalsed põhivarad	2 835 490	2 713 209	2
Kokku põhivarad	6 862 108	2 713 209	
Kokku varad	6 923 161	2 751 306	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	191 189	58 902	3
Võlad ja ettemaksed	144 609	61 790	
Kokku lühiajalised kohustised	335 798	120 692	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 042 101	2 532 571	3
Võlad ja ettemaksed	53 470	83 201	
Kokku pikaajalised kohustised	6 095 571	2 615 772	
Kokku kohustised	6 431 369	2 736 464	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	494 404	139 830	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 924	-127 800	
Kokku omakapital	491 792	14 842	
Kokku kohustised ja omakapital	6 923 161	2 751 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	379 128	8 919	5
Muud äritulud	7 379	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 376	-24 187	
Mitmesugused tegevuskulud	-73 158	-16 076	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 482	-13 279	
Muud ärikulud	-38 201	-29	
Ärikasum (kahjum)	184 290	-44 652	
Intressikulud	-192 217	-81 238	
Muud finantstulud ja -kulud	3	-1 910	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 924	-127 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 924	-127 800	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Momente Vara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ja mida kehtestab rahandusministri määrus. Majanduslikult on tegemist väikeettevõtjaga ning koostatakse aastaaruandes põhjaruanded: bilanss ja kasumiaruanne ning valitud lisad. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. 2018 a. ühendas Momente Vara OÜ endaga Türi 10 OÜ. Tegemist oli ühendusega ühise kontrolli all olevate isikute vahel, mis kajastati korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Ühendamise käigus suurendati Momente Vara OÜ osakapitali ning tekkinud kasum ühinemisest 482 374 eur kajastati omakapitalis.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtja osa on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse bilansipäeval ümber, kui nende väärtus on kasvanud või kahanenud. 31.12.2018 ei olnud vajadust kinnisvarainvesteeringuid ümber hinnata, sest need saadi ühinemise käigus ja olid juba õiglasel väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 EUR. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 50 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Tulud

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtete kasumit enne, kui toimub kasumi jaotamine omanikele.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljakuulutatud netodividendide summalt.

Kui ettevõtte maksab regulaarselt dividende, siis on võimalik rakendada maksustamisel soodusmäära, milleks on 14/86 netodividendi summalt.

Füüsilistelt isikutelt, kellele makstakse soodusmääraga maksustatud dividende, peetakse kinni tulumaks maksumääraga 7%. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat

ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapoolte vahel leotakse tehinguid emaettevõtjaga, osanikega ja juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	1 022 586	1 062 353		2 084 939
Akumuleeritud kulum		-281 802		-281 802
Jääkmaksumus	1 022 586	780 551		1 803 137
Ostud ja parendused		923 351		923 351
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		923 351		923 351
Amortisatsioonikulu		-13 279		-13 279
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 022 586	1 985 704		3 008 290
Akumuleeritud kulum		-295 081		-295 081
Jääkmaksumus	1 022 586	1 690 623		2 713 209
Ostud ja parendused			131 343	131 343
Muud ostud ja parendused			131 343	131 343
Lisandumised äriühenduste kaudu			58 307	58 307
Amortisatsioonikulu		-40 941	-22 541	-63 482
Ümberliigitamised		-16 322	16 322	0
Muud ümberliigitamised		-16 322	16 322	0
Muud muutused			-3 887	-3 887
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 022 586	1 969 382	205 972	3 197 940
Akumuleeritud kulum		-336 022	-26 428	-362 450
Jääkmaksumus	1 022 586	1 633 360	179 544	2 835 490

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Coop Pank (32296)	37 097	37 097				EUR	31.12.2019
Coop Pank (32964)	55 077	55 077				EUR	31.12.2019
Coop Pank (32967)	99 015	99 015				EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	191 189	191 189					
Pikaajalised laenud							
Coop Pank (32296)	668 158		668 158		4,75	EUR	10.09.2022
Coop Pank (32694)	1 053 523		1 053 523		4,75	EUR	20.04.2023
Coop Pank (32967)	1 893 971		1 893 971		4,75	EUR	20.04.2023
Muud pikaajalised laenud	2 426 449		2 426 449				
Pikaajalised laenud kokku	6 042 101		6 042 101				
Laenukohustised kokku	6 233 290	191 189	6 042 101				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LHV Pank	58 902	58 902				EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	58 902	58 902					
Pikaajalised laenud							
Muud pikajalised laenud	1 431 574		1 431 574		3%	EUR	31.12.2019
LHV Pank	1 100 997		1 100 997			EUR	23.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	2 532 571		2 532 571				
Laenukohustised kokku	2 591 473	58 902	2 532 571				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	1 022 586	1 022 586
Ehitised	1 969 382	810 042
Kokku	2 991 968	1 832 628

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	5 056	2 556
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	379 128	8 919
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	379 128	8 919
Kokku müügitulu	379 128	8 919
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	379 128	8 919
Kokku müügitulu	379 128	8 919

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 473 158	1 431 575

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen	0	38 200

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	551 850	4 500	3	EUR	31.12.2019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2019

Momente Vara OÜ (registrikood: 11331711) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT KAJARI	Juhatuse liige	15.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Momente Vara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Momente Vara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

15.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Momente Vara OÜ (registrikood: 11331711) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	15.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	494 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 924
Kokku	486 480
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	486 480
Kokku	486 480

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	494 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 924
Kokku	486 480
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	486 480
Kokku	486 480

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	379128	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217430
E-posti aadress	info@lynn.ee