

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Võsa tee OÜ

registrikood: 11450686

tänav a nimi Võsa tee 7a

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11912

telefon: +372 56455001

e-posti aadress: rajakalju@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Võsa tee OÜ põhikiri on kinnitatud 27. novembril 2007.aastal. Võsa tee OÜ põhitegevus on enda kinnisvaraga seotud tegevused. Firma alustas tegevust 2007. aasta novembris ja 2008. aastast põhiline tegevus on seotud kinnisvara soetamisega seotud tegevused. Puhkemaja pakub majutusteenust.

Pikaajalise töö tulemusena jõudis detsembris 2016. aastal lõppfaasi Taevavärava Arenduse OÜ-le osutatud maakleriteenus. Kokkulepitud maakleritasu suurus kajastab seda, et maakler leidis kinnisasjale üürniku, ostja ning tagab üürilepingu täitmise seitsme (7) aasta jooksul. Maakleritasu makstakse vastavalt 3. ja 7. aasta möödumisel üürilepingu kehtivuse algusest tingimisel, et Üürilepingut on Üürniku poolt nõuetekohaselt täidetud.

Tulud, kulud ja kasum

2018. aastal moodustas OÜ Võsa Tee müügitulu 0,3 tuh. eurot, vähenedes aastaga 7,2 tuh. eurot. OÜ Võsa Tee müügitulust andis majutusteenus 100%. OÜ Võsa Tee ärikahjumiks kujunes 31,2 tuh. eurot ja kogu tegevuse kahjumiks 31,2 tuh. eurot. Ettevõtte 2018. aasta põhivarade kulum moodustas 24,5 tuh. eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Finantsuhtarv	Valem	2018	2017
Müügitulu (tuh. euro)		0,3	7,5
Käibe kasv %	$(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2016 \times 100$	-97%	-99%
Müügikäibe ärirentaablus %	$\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \times 100$	-12885%	-757%
Puhaskasum (tuh euro)		-31,2	-56,9
Puhasrentaalus %	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$	-12484%	-757%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$	25,24	13,77
Koguvara tulutoovus ROA %	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \times 100$	-3%	-5%
Omakapitali tulutase ROE	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital} \times 100$	-3%	-6%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Võsa Tee põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on turupositsiooni säilitamine ja suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 104	20 751	2
Nõuded ja ettemaksed	50 617	51 440	3
Kokku käibevarad	62 721	72 191	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	600 000	600 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	299 107	315 724	5
Materiaalsed põhivarad	147 467	155 350	6
Kokku põhivarad	1 046 574	1 071 074	
Kokku varad	1 109 295	1 143 265	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 485	5 244	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 485	5 244	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	199 000	199 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	199 000	199 000	
Kokku kohustised	201 485	204 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	936 209	993 090	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-31 211	-56 881	
Kokku omakapital	907 810	939 021	
Kokku kohustised ja omakapital	1 109 295	1 143 265	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	250	7 516	10
Muud äritulud	0	12	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 221	-9 160	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 304	-5 007	12
Tööjõukulud	-1 437	-25 742	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 500	-24 499	
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	-31 212	-56 881	
Intressitulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-31 211	-56 881	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-31 211	-56 881	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Võsa Tee OÜ on koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, ei lülitata laenukasutuse kulutusi objekti soetusmaksumusse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi Vara väärtuse vähenemine.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse vähenemisele. Kui on kahtlusi, et varaobjekti väärtus on langenud alla tema bilansilise jääkväärtuse hinnatakse varaobjekt alla. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkväärtuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiototel põhivara

Müügiototel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiototel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiototel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitused	25

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi ja soodustusi. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud. 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on: ematettevõtte (ning ematettevõtte omanikud); osäühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	12 104	20 751
Kassa	0	0
Kokku raha	12 104	20 751

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	600 000		600 000	
Ostjatelt laekumata arved	600 000		600 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	617	617		4
Muud nõuded	50 000	50 000		
Laenunõuded	50 000	50 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	650 617	50 617	600 000	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	600 894	894	600 000	
Ostjatelt laekumata arved	600 894	894	600 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	546	546		4
Muud nõuded	50 000	50 000		
Laenunõuded	50 000	50 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	651 440	51 440	600 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	121	375	
Üksikisiku tulumaks			1 144
Sotsiaalmaks			2 098
Kohustuslik kogumispension			176
Töötuskindlustusmaksed			155
Ettemaksukonto jääk	496	171	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	617	546	3 573

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	-83 085	-83 085
Jääkmaksumus	332 341	332 341
Amortisatsioonikulu	-16 617	-16 617
31.12.2017		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	-99 702	-99 702
Jääkmaksumus	315 724	315 724
Amortisatsioonikulu	-16 617	-16 617
31.12.2018		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	-116 319	-116 319
Jääkmaksumus	299 107	299 107

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 128	7 174

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	197 062	197 062	197 062
Akumuleeritud kulum	-38 098	-38 098	-38 098
Jääkmaksumus	158 964	158 964	158 964
Ostud ja parendused	4 268	4 268	4 268
Amortisatsioonikulu	-7 882	-7 882	-7 882
31.12.2017			
Soetusmaksumus	201 330	201 330	201 330
Akumuleeritud kulum	-45 980	-45 980	-45 980
Jääkmaksumus	155 350	155 350	155 350
Amortisatsioonikulu	-7 883	-7 883	-7 883
31.12.2018			
Soetusmaksumus	201 330	201 330	201 330
Akumuleeritud kulum	-53 863	-53 863	-53 863
Jääkmaksumus	147 467	147 467	147 467

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Eraisikutelt	199 000		199 000		31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	199 000		199 000		
Laenukohustised kokku	199 000		199 000		
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Eraisikutelt	199 000		199 000		31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	199 000		199 000		
Laenukohustised kokku	199 000		199 000		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	281	281
Muud võlad	2 204	2 204
Muud viitvõlad	2 204	2 204
Kokku võlad ja ettemaksed	2 485	2 485
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	658	658
Võlad töövõtjatele	1 013	1 013
Maksuvõlad	3 573	3 573
Kokku võlad ja ettemaksed	5 244	5 244

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	0	523
Puhkusetasude kohustis	0	490
Aruandeva isikule võlg	2 204	0
Kokku võlad töövõtjatele	2 204	1 013

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	250	7 516
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	250	7 516
Kokku müügitulu	250	7 516
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Puhkemaja renditulu	250	7 516
Maakleritasu	0	0
Kokku müügitulu	250	7 516

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	1 907	2 834
Elektrienergia	1 907	2 834
Puhkemaja hoolduskulud	2 281	4 539
Ostetud teenused	33	1 787
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 221	9 160

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	768	3 456
Lähetuskulud	0	526
Riiklikud ja kohalikud maksud	456	456
Ostetud teenused	66	568
Muud	14	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 304	5 007

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 437	19 046
Sotsiaalmaksud	459	6 695
Kokku tööjõukulud	1 896	25 741
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	3

Lisa 14 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	199 000	199 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	177	1 061

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2019

Võsa tee OÜ (registrikood: 11450686) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAJA KALJU	Juhatuse liige	02.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	936 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-31 211
Kokku	904 998

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	936 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-31 211
Kokku	904 998

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puhkemaja	55202	250	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raja Kalju	45501120359	Eesti	19600 EEK (Lihtomand)
Karita Kalju	48011250228	Eesti	20400 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56455001
E-posti aadress	rajakalju@hotmail.ee