

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Võsa tee OÜ

registrikood: 11450686

tänava/talu nimi, Võsa tee 7a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11912

telefon: +372 56455001

e-posti aadress: rajakalju@hot.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 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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 tingimusel, et Üürilepingut on Üürniku poolt nõuetekohaselt täidetud.

Tulud, kulud ja kasum

2017. aastal moodustas OÜ Võsa Tee müügitulu 7,5 tuh. eurot, vähenedes aastaga 995,0 tuh. eurot. OÜ Võsa Tee müügitulust andis majutusteenus 100%. OÜ Võsa Tee ärikahjumiks kujunes 56,9 tuh. eurot ja kogu tegevuse kahjumiks 56,9 tuh. eurot. Ettevõtte 2017. aasta põhivarade kulum moodustas 24,5 tuh. eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Finantsuhtarv	Valem	2017	2016
Müügitulu (tuh. euro)		7,5	1 002,5
Käibe kasv %	$(\text{müügitulu 2017} - \text{müügitulu 2016}) / \text{müügitulu 2016} \times 100$	-99%	13%
Müügikäibe ärirentaablus %	$\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \times 100$	-757%	89%
Puhaskasum (tuh euro)		-56,9	858,5
Puhaskasumi kasv %	$(\text{puhaskasum 2017} - \text{puhaskasum 2016}) / \text{puhaskasum 2016} \times 100$	-107%	185%
Puhasrentaalus %	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$	-757%	86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$	13,77	1,72
Koguvara tulutoovus ROA %	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \times 100$	-5%	57%
Omakapitali tulutase ROE	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital} \times 100$	-6%	86%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 751	208 009	2
Nõuded ja ettemaksed	51 440	208 131	3
Kokku käibevarad	72 191	416 140	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	600 000	600 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	315 724	332 341	5
Materiaalsed põhivarad	155 350	158 964	6
Kokku põhivarad	1 071 074	1 091 305	
Kokku varad	1 143 265	1 507 445	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 244	241 543	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 244	241 543	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	199 000	270 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	199 000	270 000	
Kokku kohustised	204 244	511 543	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	993 090	134 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 881	858 515	
Kokku omakapital	939 021	995 902	
Kokku kohustised ja omakapital	1 143 265	1 507 445	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	7 516	1 002 500	10
Muud äritulud	12	5 500	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 160	-78 134	12
Mitmesugused tegevuskulud	-5 007	-7 172	13
Tööjõukulud	-25 742	-8 148	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 499	-24 499	
Muud ärikulud	-1	-93	
Ärikasum (kahjum)	-56 881	889 954	
Intressikulud	0	-31 439	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-56 881	858 515	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 881	858 515	

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 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	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 ärioludele otsustele. Seotud osapooled on: ematettevõtte (ning ematettevõtte omanikud); osahinguhu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	20 751	207 589
Kassa	0	420
Kokku raha	20 751	208 009

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	800 000	200 000	600 000	
Ostjatelt laekumata arved	800 000	200 000	600 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 131	8 131		4
Kokku nõuded ja ettemaksed	808 131	208 131	600 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	375			192 889
Üksikisiku tulumaks		1 144		176
Sotsiaalmaks		2 098		500
Kohustuslik kogumispension		176		24
Töötuskindlustusmaksed		155		31
Ettemaksukonto jääk	171		8 131	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	546	3 573	8 131	193 620

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	-66 468	-66 468
Jääkmaksumus	348 958	348 958
Amortisatsioonikulu	-16 617	-16 617
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 174	6 801

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	197 062	197 062	197 062
Akumuleeritud kulum	-30 216	-30 216	-30 216
Jääkmaksumus	166 846	166 846	166 846
Amortisatsioonikulu	-7 882	-7 882	-7 882
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Eraisikutelt	270 000		270 000		31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	270 000		270 000		
Laenukohustised kokku	270 000		270 000		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	658	658	
Võlad töövõtjatele	1 013	1 013	9
Maksuvõlad	3 573	3 573	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 244	5 244	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 234	46 234	
Võlad töövõtjatele	1 689	1 689	9
Maksuvõlad	193 620	193 620	4
Kokku võlad ja ettemaksed	241 543	241 543	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	523	438
Puhkusetasude kohustis	490	1 251
Kokku võlad töövõtjatele	1 013	1 689

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 516	1 002 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 516	1 002 500
Kokku müügitulu	7 516	1 002 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Puhkemaja renditulu	7 516	2 500
Maakleritasu	0	1 000 000
Kokku müügitulu	7 516	1 002 500

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Toetus	0	5 500
Muud	12	0
Kokku muud äritulud	12	5 500

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	2 834	2 713
Elektrienergia	2 834	2 713
Puhkemaja hoolduskulud	4 539	4 088
Ostetud teenused	1 787	71 333
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 160	78 134

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	3 456	4 036
Lähetuskulud	526	448
Riiklikud ja kohalikud maksud	456	1 118
Ostetud teenused	568	1 491
Muud	1	79
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 007	7 172

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	19 046	6 072
Sotsiaalmaksud	6 695	2 076
Kokku tööjõukulud	25 741	8 148
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	199 000	270 000

Ostud ja müügid

	2016
	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 560

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	1 061	1 061

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2018

Võsa tee OÜ (registrikood: 11450686) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAJA KALJU	Juhatuse liige	15.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	993 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 881
Kokku	936 209

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	993 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 881
Kokku	936 209

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puhkemaja	55202	7516	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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