

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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

2016. aastal moodustas OÜ Võsa Tee müügitulu 1002,5 tuh. eurot, suurenedes aastaga 995,0 tuh. eurot. OÜ Võsa Tee müügitulust andis majutusteenus 0,25% ja maakleritasu 99,75%. OÜ Võsa Tee ärikahjumiks kujunes 890,0 tuh. eurot ja kogu tegevuse kasumiks 858,5 tuh. eurot. Ettevõtte 2016. aasta põhivarade kulum moodustas 24,5 tuh. eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Finantsuhtarv	Valem	2016	2015
Müügitulu (tuh. euro)		1 002,5	7,5
Käibe kasv %	$(\text{müügitulu 2016} - \text{müügitulu 2015}) / \text{müügitulu 2015} \times 100$	13229%	13%
Müügikäibe ärirentaablus %	$\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \times 100$	89%	-138%
Puhaskasum (tuh euro)		858,5	5,3
Puhaskasumi kasv %	$(\text{puhaskasum 2016} - \text{puhaskasum 2015}) / \text{puhaskasum 2015} \times 100$	16016%	185%
Puhasrentaalus %	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$	86%	71%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$	1,72	0,42
Koguvara tulutoovus ROA %	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \times 100$	57%	1%
Omakapitali tulutase ROE	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital} \times 100$	86%	4%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	208 009	1 165	2
Nõuded ja ettemaksed	208 131	208	3
Kokku käibevarad	416 140	1 373	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	600 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	332 341	348 958	5
Materiaalsed põhivarad	158 964	166 846	6
Kokku põhivarad	1 091 305	515 804	
Kokku varad	1 507 445	517 177	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	241 543	3 237	8
Kokku lühiajalised kohustised	241 543	3 237	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	270 000	376 553	7
Kokku pikaajalised kohustised	270 000	376 553	
Kokku kohustised	511 543	379 790	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 575	129 248	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	858 515	5 327	
Kokku omakapital	995 902	137 387	
Kokku kohustised ja omakapital	1 507 445	517 177	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 002 500	7 521	10
Muud äritulud	5 500	23 776	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-78 134	-7 938	12
Mitmesugused tegevuskulud	-7 172	-700	13
Tööjõukulud	-8 148	-8 401	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 499	-24 500	
Muud ärikulud	-93	-150	
Ärikasum (kahjum)	889 954	-10 392	
Intressikulud	-31 439	15 719	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	858 515	5 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	858 515	5 327	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Osaühingu Võsa Tee 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Võsa Tee 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 müüdud 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 soetusmaksumise 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.

Müügiotol põhivara

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

Müügiotol põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotol 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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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); osühingu 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	207 589	664
Kassa	420	501
Kokku raha	208 009	1 165

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	808 131	208 131	600 000

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	208	208	
Kokku nõuded ja ettemaksed	208	208	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		192 889	116	
Üksikisiku tulumaks		176		117
Sotsiaalmaks		500		316
Kohustuslik kogumispension		24		15
Töötuskindlustusmaksed		31		19
Ettemaksukonto jääk	8 131		92	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 131	193 620	208	467

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	-49 851	-49 851
Jääkmaksumus	365 575	365 575
Amortisatsioonikulu	-16 617	-16 617
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 801	3 353

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	197 062	197 062	197 062
Akumuleeritud kulum	-22 333	-22 333	-22 333
Jääkmaksumus	174 729	174 729	174 729
Amortisatsioonikulu	-7 883	-7 883	-7 883
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Eraisikutelt	270 000		270 000		31.12.2020
Äriühingutelt	106 553		106 553		14.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	376 553		376 553		
Laenukohustised kokku	376 553		376 553		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 129	1 129
Võlad töövõtjatele	1 641	1 641
Maksuvõlad	467	467
Kokku võlad ja ettemaksed	3 237	3 237

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	438	390
Puhkusetasude kohustis	1 251	1 251
Kokku võlad töövõtjatele	1 689	1 641

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 002 500	7 521
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 002 500	7 521
Kokku müügitulu	1 002 500	7 521
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Puhkemaja renditulu	2 500	7 521
Maakleritasu	1 000 000	0
Kokku müügitulu	1 002 500	7 521

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Toetus	5 500	23 776
Kokku muud äritulud	5 500	23 776

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	2 713	3 308
Elektrienergia	2 713	3 308
Puhkemaja hoolduskulud	4 088	4 585
Ostetud teenused	71 333	0
Muud	0	45
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	78 134	7 938

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	4 036	134
Lähetuskulud	448	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 118	478
Ostetud teenused	1 491	8
Muud	79	80
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 172	700

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	6 072	6 276
Sotsiaalmaksud	2 076	2 125
Kokku tööjõukulud	8 148	8 401
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270 000	376 554

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 560	2 805

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	1 061	1 364

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2017

Võsa tee OÜ (registrikood: 11450686) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAJA KALJU	Juhatuse liige	28.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	858 515
Kokku	993 090
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	858 515
Kokku	993 090

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1000000	99.75%	Jah
Puhkemaja	55202	2500	0.25%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karita Kalju	48011250228	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20400 EEK (Lihtomand)
Raja Kalju	45501120359	Kose alevik, Kose vald, Harju maakond, Eesti	19600 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

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