

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Vara Holding Eesti OÜ

registrikood: 11711891

tänavanimi: Helgi tee 2

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

e-posti aadress: info@moigumaja.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

Vara Holding Eesti OÜ on registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 03.09.2009.a.

Ettevõtte põhitegevusala: kinnisvaraarendus ja -haldus, enda kinnisvara ost ja müük, enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus. 2016. aastal valmis ärihoone "Mõigu Maja", asukohaga Rae vald, Peetri küla, Helgi tee 2. Mõigu Maja on kolmekorruseline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4340 m² ning hoones üüritakse äriruume üüritulu teenimise eesmärgil. Ettevõtte põhitegevus vastab EMTAK-i koodile 68101.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 3.

2018. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 38 087 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Vara Holding Eesti on kaheliikmeline juhatus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Peamiseks eesmärgiks on ärihoone "Mõigu Maja" tõrgeteta töötamine, professionaalne ja edukas planeerimine ja töös hoidmine;
- Jätkata pooleliolevate projektide ettevalmistamise ja teostamisega;
- Suurendada ärihoone "Mõigu Maja" ja piirkonna tuntust ning kasvatada hoone külastajate/klientide arvu;
- Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, kreditoridele, tarnijatele ja ettevõtte üürnikele ning töötajatele.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2018	2017
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/ Omakapital * 100	22,30	48,84
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad kokku * 100	8,52	15,20
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad * 100	62	69
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad * 100	38,20	31,12

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 218	10 940	
Nõuded ja ettemaksed	34 669	61 457	2
Kokku käibevarad	42 887	72 397	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	4
Nõuded ja ettemaksed	180 967	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 964 000	2 961 637	5
Materiaalsed põhivarad	32 971	37 638	6
Kokku põhivarad	3 182 938	3 004 275	
Kokku varad	3 225 825	3 076 672	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	133 442	209 322	7
Võlad ja ettemaksed	22 454	27 834	8
Kokku lühiajalised kohustised	155 896	237 156	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 780 682	1 828 083	7
Võlad ja ettemaksed	57 009	54 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 837 691	1 882 083	
Kokku kohustised	1 993 587	2 119 239	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	954 877	487 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 805	467 614	
Kokku omakapital	1 232 238	957 433	
Kokku kohustised ja omakapital	3 225 825	3 076 672	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	461 958	292 732	11
Muud äritulud	2 363	347 341	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-63 451	-55 989	13
Mitmesugused tegevuskulud	-21 603	-28 581	14
Tööjõukulud	-38 087	-17 584	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 107	-5 807	6
Muud ärikulud	-1 372	-10	
Ärikasum (kahjum)	331 701	532 102	
Intressitulud	3 747	4 111	
Intressikulud	-60 643	-68 599	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	274 805	467 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 805	467 614	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Holding Eesti OÜ 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard (EFS) tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Vara Holding Eesti OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil.

2016.aasta septembris asutas Vara Holding Eesti OÜ kaks äriühingut/tütarettevõtet, 2500 eurose osakapitaliga: Treiali 6 OÜ (reg.kood 14102862) ja Treiali 2/4 OÜ (reg.kood 14105228). Tütarettevõtteid kajastatakse edasi soetusmaksumuses.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruanne on konsolideerimata tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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 õiglasest väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

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 ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. 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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. emaettevõtet;

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 740	17 740	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 740	17 740	0	0	
Muud nõuded	197 879	16 912	180 967	0	
Laenunõuded	190 710	9 743	180 967	0	
Intressinõuded	7 169	7 169	0	0	
Ettemaksed	17	17	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 636	34 669	180 967	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	23 750	23 750	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	23 750	23 750	0	0	
Muud nõuded	37 707	37 707	0	0	
Laenunõuded	34 147	34 147	0	0	
Intressinõuded	3 560	3 560	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 457	61 457	0	0	

Laenunõuete tähtaeg 2019 - 2020, intressimäär 5%-6%, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 906	3 773
Üksikisiku tulumaks	627	992
Erisoodustuse tulumaks	49	64
Sotsiaalmaks	2 066	2 441
Kohustuslik kogumispension	84	113
Töötuskindlustusmaksed	144	170
Maamaks	166	166
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 042	7 719

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14105228	Treiali 2/4 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100
14102862	Treiali 6 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100

Tütarettevõtjad Treiali 6 OÜ ja Treiali 2/4 OÜ kajastatakse soetusmaksumuses. Treiali 2/4 OÜ on asutatud 30.08.2016, soetusmaksumusega 2500 eurot; Treiali 6 OÜ on asutatud 25.08.2016, soetusmaksumusega 2500 eurot.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Ei konsolideerita tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 268 852
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	340 984
Muud muutused	-648 199
31.12.2017	2 961 637
Muud muutused	2 363
31.12.2018	2 964 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	236 934	229 773
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 603	28 581

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut.

30.04.2018.a. teostati kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt. Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mida on vähendatud juhatuse hinnangul 9%.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei muudetud seisuga 31.12.2018.a., kuna juhatuse hinnangul ei ole seisuga 31.12.2018 kinnisvara õiglase väärtus muutunud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	21 613	0	21 613
Akumuleeritud kulum	-3 595	0	-3 595
Jääkmaksumus	18 018	0	18 018
Ostud ja parendused	20 619	4 808	25 427
Amortisatsioonikulu	-4 152	-1 655	-5 807
Ümberliigitamised	-4 734	4 734	0
31.12.2017			
Soetusmaksumus	37 498	9 542	47 040
Akumuleeritud kulum	-7 747	-1 655	-9 402
Jääkmaksumus	29 751	7 887	37 638
Ostud ja parendused	1 700	1 740	3 440
Amortisatsioonikulu	-6 135	-1 972	-8 107
31.12.2018			
Soetusmaksumus	39 198	11 282	50 480
Akumuleeritud kulum	-13 882	-3 627	-17 509
Jääkmaksumus	25 316	7 655	32 971

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							
Investeeringislaen AS LHV Pank AS	1 814 388	114 570	1 699 818	0	2,9% + euribor	euro	25.02.2022
Laen Citadele banka AS	83 538	11 876	71 662	0	5,0%	euro	21.09.2023
Kapitalirent Luminor Bank AS	2 278	1 701	577	0	2,7%	euro	04.04.2020
Kapitalirent Luminor Bank AS	10 378	1 753	8 625	0	2,25% + euribor	euro	04.11.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 910 582	129 900	1 780 682	0			
Muud laenukohustised							
Swedbank AS krediitkaardileping	3 542	3 542	0	0	14%	euro	30.04.2021
Muud laenukohustised kokku	3 542	3 542	0	0			
Laenukohustised kokku	1 914 124	133 442	1 780 682	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Citadele banka AS	94 512	94 512			5,0%	euro	21.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	94 512	94 512					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV Pank AS	1 925 642	111 254	1 814 388	0	2,9% + euribor	euro	25.02.2022
Kapitalirent Luminor Bank AS	3 934	1 656	2 278	0	2,7%	euro	04.04.2020
Kapitalirent Luminor Bank AS	13 317	1 900	11 417	0	2,25% + euribor	euro	04.11.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 942 893	114 810	1 828 083	0			
Laenukohustised kokku	2 037 405	209 322	1 828 083	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	223 340	220 977
Ehitised	2 740 660	2 740 660
Kokku	2 964 000	2 961 637

Investeeringislaen AS LHV Pank - Lepingust tulenevate nõuete kohase täitmise tagamiseks on seatud AS LHV Pank kasuks 1. (esimese) järjekoha hüpoteek kinnistule, mille koosseisus on maaüksused asukohaga : 1) Ringtee T2, Peetri alevik, Rae vald, Harju

maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1735, pindalaga 1877m²; 2) Ringtee T3, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1736, pindalaga 1606m²; 3) Ringtee T4, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1737, pindalaga 903m²; 4) Helgi tee 2, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, katastritunnusega 65301:002:1738, pindalaga 2583m², summas 2 201 000.00 € (kaks miljonit kakssada üks tuhat eurot) + 512 000.00 € (viissada kaksteist tuhat eurot).

Laen Citadele banka AS - Panga kasuks on seatud hüpoteek hüpoteegisummaga EUR 260 000 (kakssada kuuskümmend tuhat eurot) kinnistule, asukohaga Treiali tee 6, Peetri alevik, Rae vald (registriosa nr 204002) + juhatuse liikme isiklik käendus laenusumma ulatuses.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 320	8 320	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 987	4 987	0	0	
Maksuvõlad	8 042	8 042	0	0	3
Saadud ettemaksed	1 105	1 105	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 105	1 105	0	0	
Tagatisraha, deposiit	57 009	0	57 009	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	79 463	22 454	57 009	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 083	11 083	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 702	6 702	0	0	
Maksuvõlad	7 719	7 719	0	0	3
Saadud ettemaksed	2 330	2 330	0	0	
Tagatisraha, deposiit	54 000	0	54 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 834	27 834	54 000	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	983 746	763 902
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	245 936	190 975
Kokku tingimuslikud kohustised	1 229 682	954 877

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast, summas 2556 eurot, mis kuulub 100% liselt osaühingule SunEst Invest (reg.kood 12500831).		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	461 958	292 732	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	461 958	292 732	
Kokku müügitulu	461 958	292 732	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	311 958	292 732	
68329 Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	150 000	0	16
Kokku müügitulu	461 958	292 732	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 363	340 984	5
Muud	0	6 357	
Kokku muud äritulud	2 363	347 341	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	2 058	3 363
Müügi eesmärgil ostetud teenused	30 956	25 105
Energia	26 671	23 363
Elektrienergia	18 722	16 807
Soojusenergia	7 949	6 556
Veevarustusteenused	2 480	2 940
Maarent	1 286	1 218
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	63 451	55 989

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	2 784	0
Mitmesugused bürookulud	9 648	8 443
Koolituskulud	710	623
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	1 696
Muud administratiivkulud (riigilõiv, lepingutasu, õigusabi)	6 767	14 357
Muud	1 694	3 462
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 603	28 581

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	28 818	14 632
Sotsiaalmaksud	9 269	2 952
Kokku tööjõukulud	38 087	17 584
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SunEst Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	4 182	814	8 524	0
Äriühing	182 695	0	31 467	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Äriühing	144 580	0	5%	EUR	2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Äriühing	44 467	13 000	5%	EUR	2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	4 870	229 386	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	591	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	18 034	10 198

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Vara Holding Eesti OÜ ematettevõtte ning juhtkond;
- tütarettevõtteid (Treiali 2/4 OÜ ja Treiali 6 OÜ);
- ettevõtte juhtkond.

Tütarettevõttele (Treiali 2/4 OÜ) on edasi esitatud kulusid summas 75 435 eurot, mis seotud Treiali 2/4 ärihoone ehitamisega. Antud laenudelt arvestati intresse 3610 eurot (2017 - 3560 eurot).

Vara Holding Eesti OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2019

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	01.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vara Holding Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vara Holding Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatuses teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Vara Holding Eesti OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 2 964 tuh. eurot. Ülevaatuses käigus esitati meile kinnisvarainvesteeringu hindamise akt seisuga 18. aprill 2018. a. Antud asjaolu tõttu võib kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus olla seisuga 31. detsember 2018 erinev bilansis kajastatust, seetõttu ei saa me avaldada arvamust kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta seisuga 31. detsember 2018.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Vara Holding Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Vara Holding Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

02. juuli 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	02.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	954 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 805
Kokku	1 229 682

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	954 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 805
Kokku	1 229 682

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	311958	67.53%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	150000	32.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunEst Invest OÜ	12500831	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@moigumaja.ee