

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015**ärinimi:** Vara Holding Eesti OÜ**registrikood: 11711891**

tänava/talu nimi, Sakala tn 16a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

e-posti aadress: info@moigumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

Vara Holding Eesti OÜ on registreeritud Harju Maakohtuv registriosakonnas 03.09.2009. Ettevõtte põhitegevusala: kinnisvaraarendus ja -haldus; enda kinnisvara ost ja müük ning alates 2016 lisandus äriruumide rentimine.

2016. aasta esimesel poolel valmis ärihoone "Mõigu Maja", asukohaga Rae vallas, Peetri külas, Helgi tee 2. Mõigu Maja on kolme korruseline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4340 m² ning hoones üüritakse äriruume üüritulu teenimise eesmärgil.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 1. 2015. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 11 528 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Vara Holding Eesti on üheliikmeline 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	2015	2014
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/Omakapital*100	68,67	-24,35
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/Varad kokku*100	5,18	-8,78
Lühiajaliste kohustuste			
kattekordaja	Käibevara/ Lühiajalised kohustused	0,12	1,56
Võlakordaja (%)	Kohustused kokku/ Varad*100	92	64
Kapitaliseerituse kordaja	Pikajalised kohustused/ Pikajalised	0,72	0
	kohustused+Omakapital		
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad*100	7,55	36,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	162	574
Nõuded ja ettemaksed	5 465	4 604
Varud	127 940	93 163
Kokku käibevara	133 567	98 341
Põhivara		
Materiaalne põhivara	1 366 239	0
Kokku põhivara	1 366 239	0
Kokku varad	1 499 806	98 341
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	966 614	40 441
Võlad ja ettemaksed	131 523	0
Eraldised	0	22 434
Kokku lühiajalised kohustused	1 098 137	62 875
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	262 530	0
Võlad ja ettemaksed	25 917	0
Kokku pikaajalised kohustused	288 447	0
Kokku kohustused	1 386 584	62 875
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 910	41 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 756	-8 635
Kokku omakapital	113 222	35 466
Kokku kohustused ja omakapital	1 499 806	98 341

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	57 230	0
Muud äritulud	160 432	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 586	0
Mitmesugused tegevuskulud	-6 072	-1 357
Tööjõukulud	-11 528	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-126	0
Muud ärikulud	0	-7 518
Kokku ärikasum (-kahjum)	103 350	-8 875
Intressikulud	-26 240	0
Muud finantstulud ja -kulud	646	240
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 756	-8 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 756	-8 635

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	103 350	-8 875
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	126	0
Muud korrigeerimised	-1 416 595	0
Kokku korrigeerimised	-1 416 469	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 269	42 576
Varude muutus	0	-19 175
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	217 965	-10 837
Laekunud intressid	646	0
Makstud intressid	0	-7 518
Kokku rahavood äritegevusest	-1 162 777	-3 829
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 550	0
Laekunud intressid	0	240
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 550	240
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 223 646	0
Saadud laenude tagasimaksed	-42 800	0
Makstud intressid	-10 931	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 169 915	0
Kokku rahavood	-412	-3 589
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	574	4 163
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-412	-3 589
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	162	574

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	41 545	44 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-8 635	-8 635
31.12.2014	2 556	32 910	35 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	77 756	77 756
31.12.2015	2 556	110 666	113 222

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Holding Eesti OÜ 2015.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks kinnisvarainvesteeringu hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodil kasumiaruandes. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

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 õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Finantskohustused

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

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. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 ja alates 1.01.2015 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	127 940	93 163
Kokku varud	127 940	93 163

Varude all kajastatud kinnistud, asukohaga Küti, Treiali tee 2, Treiali tee 4, Treiali tee 6, Radari tee L2, Ringtee T4 ja T2 Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa, registrios nr 204002.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	-67 408	0	-1 299
Üksikisiku tulumaks	0	427	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	0
Sotsiaalmaks	0	842	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	51	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	61	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	106	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	-65 857	0	-1 299

Lisa 4 Materiaalne põhivara (eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	1 260 200	7 550	1 267 750
Amortisatsioonikulu	0	0	-126	-126
Ümberklassifitseerimised	98 615	0	0	98 615
31.12.2015				
Soetusmaksumus	98 615	1 260 200	7 550	1 366 365
Akumuleeritud kulum	0	0	-126	-126
Jääkmaksumus	98 615	1 260 200	7 424	1 366 239

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen Versobank AS	766 631	766 631			4,90%	euro	20.05.2016
Arvelduskrediit Citadele banka AS	199 983	199 983			5,0%	euro	26.09.2016
Lühiajalised laenud kokku	966 614	966 614					
Pikaajalised laenud							
Laenud äriühingud	192 000	0	192 000		5-6%	euro	31.12.2017
Laenud eraisikud	55 000	0	55 000		6%	euro	31.12.2017
Laenud omanikud	7 604	0	7 604		0%	euro	31.12.2017
Laenudelt arvestatud intress	7 926	0	7 926		0	euro	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	262 530	0	262 530				
Laenukohustused kokku	1 229 144	966 614	262 530				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuvõlad	40 441	40 441			5% - 8,5 %	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	40 441	40 441					
Laenukohustused kokku	40 441	40 441					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	226 555	0
Ehitised	1 260 200	0
Kokku	1 486 755	0

Investeeringislaen Versobank AS - Lepingust tulenevate nõuete kohase täitmise tagamiseks on seatud AS Versobank 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).

Arvelduskrediit Citadele banka AS - Panga kasuks seatud hüpoteek hüpoteegisummaga EUR 260 000 (kakssada kuuskümmend tuhat Eurot) kinnistule, asukohaga Küti, Treiali tee 4/Treiali tee 6/Radari tee L2, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa, registriosia nr 204002; DOCS Baltic OÜ (registrikood 11671370, asukoha aadress Mustamäe tee 6B, Tallinn) käendus Arvelduskrediidi Limiidi ulatuses.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	8 616	0
Sotsiaalmaksud	2 483	0
Pensionikulu	69	0
Kokku tööjõukulud	11 168	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	SunEst Invest OÜ		
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti		
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
	2015	2014	
Arvestatud tasu	8 616	0	

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Vara Holding Eesti OÜ-le olulist mõju omav emaettevõtte ning juhtkond;
- ettevõtte juhtkond.

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

Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva

09. juunil 2015 väljastati äriühingule Rae Vallavalitsuse poolt ehitusluba äri- ja laohoone ehitamiseks Mõigu Tehnopargis, Helgi tee 2 kinnistule, asukohaga Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond.

Tänapäevaseks oleme lõpusirgel "Mõigu Maja" ärihoone ehitusega. Rae Vallavalitsuse poolt on antud korraldus hoonele kasutusloa väljastamiseks. Ärihoone otstarve: orienteeritud väikestele ja keskmistele ettevõtetele; büroo-, lao- ja teeninduspindade üürimine. Hoone brutopind: 4340 m² ja väljarenditav netopind : 3300 m².

Äri- ja laohoone ehitust finantseeris AS Versobank ning ehitust teostas alltöövõtja Bilder OÜ.

Lisa informatsiooni leiab Mõigu Maja kodulehelt: www.moigumaja.ee

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 756
Kokku	110 666
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 666
Kokku	110 666

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 756
Kokku	110 666
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 666
Kokku	110 666

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57230	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunEst Invest OÜ	12500831	Voki küla, Vastseliina vald, Võru maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@moigumaja.ee