

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Varahalduse Grupp

registrikood: 12070922

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16



Tegevusaruanne

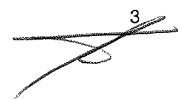
Varahalduse Grupp OÜ (edaspidi Ettevõtte) peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine. Ettevõttele kuulub ärihoone Tallinnas, Kadaka tee 5.

31.12.2015 oli Ettevõtte varade maht 984 998 eurot (31.12.2014: 981 205 eurot), müügitulu aruandeaastal oli 121 960 eurot (2014: 128 036 eurot) ning Ettevõtte 2015. aasta puhaskasum moodustas 9 511 eurot (2014: 56 070 eurot).

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele 2015.aastal tasu ei makstud.

2016. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust tavapärastel tegevusaladel.

3



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 363	4 614	
Nõuded ja ettemaksed	7 635	6 591	2
Kokku käibevara	14 998	11 205	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	970 000	970 000	4
Kokku põhivara	970 000	970 000	
Kokku varad	984 998	981 205	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 000	6 000	5
Võlad ja ettemaksed	12 709	11 638	6
Kokku lühiajalised kohustused	18 709	17 638	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	587 502	614 670	5
Võlad ja ettemaksed	70 575	50 196	6
Kokku pikaajalised kohustused	658 077	664 866	
Kokku kohustused	676 786	682 504	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Ülekurss	4 450	4 450	
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	291 446	235 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 511	56 070	
Kokku omakapital	308 212	298 701	
Kokku kohustused ja omakapital	984 998	981 205	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	121 960	128 036	9
Muud äritulud	0	45 000	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 869	-68 127	11
Mitmesugused tegevuskulud	-18 672	-17 033	12
Muud ärikulud	0	-246	
Kokku ärikasum (-kahjum)	40 419	87 630	
Intressikulud	-30 908	-31 560	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 511	56 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 511	56 070	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	40 419	87 630
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-45 000
Kokku korrigeerimised	0	-45 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 044	-3 977
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 374	121
Kokku rahavood äritegevusest	40 749	38 774
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	22 000	16 200
Saadud laenude tagasimaksed	-49 168	-24 520
Makstud intressid	-10 832	-35 480
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 000	-43 800
Kokku rahavood	2 749	-5 026
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 614	9 640
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 749	-5 026
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 363	4 614



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2013	2 550	4 450	0	235 631	242 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	56 070	56 070
Muutused reservides	0	0	255	-255	0
31.12.2014	2 550	4 450	255	291 446	298 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 511	9 511
31.12.2015	2 550	4 450	255	300 957	308 212



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varahalduse Grupp raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamiskohustuslane kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvarainvesteeringute arvestusel mindi aruandeaastal üle soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtusel.

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 õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud

rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud" "Muud äritulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

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.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi



finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriilistele otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 313	6 313	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 313	6 313	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	0	0
Ettemaksed	1 291	1 291	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 291	1 291	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 635	7 635	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 946	5 946	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 946	5 946	0	0
Ettemaksed	645	645	0	0
Tulevaste perioodide kulud	645	645	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 591	6 591	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	563	0	332
Ettemaksukonto jääk	31		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31	563	0	332



Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2013	925 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	45 000
31.12.2014	970 000
31.12.2015	970 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	111 967	117 653
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-62 869	-68 127

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab Ettevõtte ärihoonet Tallinnas, Kadaka tee 5.

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							
Seotud osapooled	6 000	6 000			5%	EUR	12.2017
Lühiajalised laenud kokku	6 000	6 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooled	587 502	0	587 502	0	5%	EUR	12.2017
Pikaajalised laenud kokku	587 502	0	587 502	0			
Laenukohustused kokku	593 502	6 000	587 502	0			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	6 000	6 000			5%	EUR	12.2016
Lühiajalised laenud kokku	6 000	6 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooled	614 670	0	614 670	0	5%	EUR	12.2017
Pikaajalised laenud kokku	614 670	0	614 670	0			
Laenukohustused kokku	620 670	6 000	614 670	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 509	6 509	0	0
Maksuvõlad	563	563	0	0
Muud võlad	70 575	0	70 575	0
Intressivõlad	70 575	0	70 575	0
Saadud ettemaksed	173	173	0	0
Muud saadud ettemaksed	173	173	0	0
Muud võlad	5 464	5 464	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	83 284	12 709	70 575	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 067	9 067	0	0
Maksuvõlad	332	332	0	0
Muud võlad	50 499	303	50 196	0
Intressivõlad	50 499	303	50 196	0
Muud võlad	1 936	1 936	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	61 834	11 638	50 196	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	241 022	233 157
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	60 255	58 289
Kokku tingimuslikud kohustused	301 277	291 446

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

31.12.2015 ja 31.12.2014 seisuga on ettevõttel 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1276 eurot ja 1174 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 960	128 036
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 960	128 036
Kokku müügitulu	121 960	128 036
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	111 967	117 653
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	9 993	10 383
Kokku müügitulu	121 960	128 036

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	45 000
Kokku muud äritulud	0	45 000

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-62 869	-68 127
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 869	-68 127



Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-14 317	-1 573
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 355	-4 282
Muud	0	-11 178
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-18 672	-17 033

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	657 473	664 866

2015	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 822	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	22 000	49 168

2014	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 150	0	2 500	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	13 700	24 520

31.12.2015 sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenukohustust 587 502 eurot (31.12.2014: 620 670 eurot), intressivõlga 69 971 eurot (31.12.2014: 50 499 eurot).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 30 608 eurot (2014: 31 560 eurot).

Majandusaasta aruande kinnitamise kuupäev on 02.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	291 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 511
Kokku	300 957
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	300 957
Kokku	300 957

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	291 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 511
Kokku	300 957
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	300 957
Kokku	300 957

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	121960	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee