

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Väike-Veski Arendus

registrikood: 12849048

tänava/talu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6181950

e-posti aadress: martin@eke.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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Väike-Veski Arendus OÜ asutati 2015 aasta mais EKE AS ja Avoli Invest OÜ poolt.

Osakapitali suurus on 24444 eurot.

Väike-Veski Arendus OÜ põhitegevusala on Pärnus asuva Väike-Veski 24 kinnistul paikneva vana ärihoone täielik rekonstrueerimine külaliskorteritega hooneks ja ehitatavate pindade realiseerimine läbi müügi. 2017 majandusaastal on Väike-Veski 24 kinnistul 11. külaliskorteriga hoones realiseeritud alles jäänud 10st korterist läbi müügi kolm ja läbi viie aastase võlaõiguslepingu veel kolm korterit.

2018 aastal plaanid Väike-Veski Arendus OÜ alustatud tegevuse ellu viia ja viimased korterimandid ka maha müüa.

2017 aasta kahjumit kaetakse 2018 majandusaasta tegevusest tekkiva kasumiga.

Väike-Veski Arendus OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kes esindab osaühingut üksinda. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud, samuti ei olnud ettevõttes palgal ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 970	4 636	
Nõuded ja ettemaksed	3 303	303	2, 3
Varud	562 029	763 583	4
Kokku käibevarad	571 302	768 522	
Kokku varad	571 302	768 522	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	515 000	729 000	5
Võlad ja ettemaksed	44 321	18 922	6
Kokku lühiajalised kohustised	559 321	747 922	
Kokku kohustised	559 321	747 922	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 444	24 444	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 844	-4 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 619	503	
Kokku omakapital	11 981	20 600	
Kokku kohustised ja omakapital	571 302	768 522	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	236 629	136 844	8
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-210 091	-105 034	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 695	-8 607	9
Mitmesugused tegevuskulud	-9 923	-5 193	10
Muud ärikulud	0	-207	
Ärikasum (kahjum)	5 920	17 803	
Intressitulud	4 189	1	
Intressikulud	-18 728	-17 301	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 619	503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 619	503	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 920	17 803
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 000	14 490
Varude muutus	201 554	105 034
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 671	-82 546
Laekunud intressid	4 189	1
Kokku rahavood äritegevusest	215 334	54 782
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-640 940
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-640 940
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	575 000
Saadud laenude tagasimaksed	-214 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-214 000	575 000
Kokku rahavood	1 334	-11 158
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 636	15 794
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 334	-11 158
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 970	4 636

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	24 444	-4 347	20 097
Aruandeaasta kasum (kahjum)		503	503
31.12.2016	24 444	-3 844	20 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-8 619	-8 619
31.12.2017	24 444	-12 463	11 981

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Väike-Veski Arendus OÜ aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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 aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, välja arvatud nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Samuti on finantskohustused kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea ja nõuete allahindluse summade hindamine. Hinnangud on tehtud juhtkonna prima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse selle toimumise perioodi kasumiaruandes. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

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.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat. Amortiseeritakse vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist osa. Maale, millele ehitise on rajatud, on seatud hoonestusõigus.

Hoonestusõigust käsitletakse kulumeetodil ning vara ja kohustusena bilansis ei esitata.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:

- olulise osalusega omanikke;
- juhatuse liiget ning juhatuse liikme lähedasi pereliikmeid;
- nimetatud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	951	951	
Ostjatelt laekumata arved	951	951	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12	3
Muud nõuded	2 340	2 340	
Viitlaekumised	2 340	2 340	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 303	3 303	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	265	265	3
Ettemaksed	38	38	
Tulevaste perioodide kulud	38	38	
Kokku nõuded ja ettemaksed	303	303	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	12	265
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	265

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Valmistoodang	562 029	763 583
Müügiootel kinnisvaraobjektid	562 029	763 583
Kokku varud	562 029	763 583

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	515 000	515 000			3%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	515 000	515 000					
Laenukohustised kokku	515 000	515 000					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	729 000	729 000			3%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	729 000	729 000					
Laenukohustised kokku	729 000	729 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 164	1 164
Muud võlad	36 558	36 558
Intressivõlad	36 558	36 558
Saadud ettemaksed	6 599	6 599
Tulevaste perioodide tulud	6 599	6 599
Kokku võlad ja ettemaksed	44 321	44 321
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 092	1 092
Muud võlad	17 830	17 830
Intressivõlad	17 830	17 830
Kokku võlad ja ettemaksed	18 922	18 922

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	24 444	24 444
Osade arv (tk)	2	2
Väike-Arendus OÜ osanikud on osade eest tasunud mitterahalise sissemaksena, mille esemeks on asutajatele kuuluv kinnistu. Osakapitali kahe osa nimiväärtused on 13 444 eurot ja 11 000 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	236 629	136 844
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	236 629	136 844
Kokku müügitulu	236 629	136 844
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müüdud varude müügitulu	233 333	124 900
Teenuste müügitulu	1 984	11 944
Üüritulu	1 312	0
Kokku müügitulu	236 629	136 844

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügijootel kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-10 695	-8 607
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 695	-8 607

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Reklaam	2 578	4 631
Maaklerteenus	5 831	0
Muud	1 514	562
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 923	5 193

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Väike-Veski Arendus OÜ-l ei olnud aruandeaastal ega ka 2016 aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS EKE
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS EKE Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	551 708	746 830

2017	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	214 000	3%	EUR	2018

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	575 000	3%	EUR	2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	125	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 550

Väike-Veski Arendus OÜ ei ole aruandeaastal ega ka 2016 aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid soodustusi.

2017 aastal on arvestatud intressi samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja laenult 18 728 eurot.

2016 aastal on arvestatud intressi samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja laenult 17 301 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

OÜ Väike-Veski Arendus (registrikood: 12849048) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KOMENDANT	Juhatuse liige	30.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 619
Kokku	-12 463

Kahjumi katsetakse 2018 a. tekkiva kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	236629	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts EKE	10115974	Eesti	13444 EUR (Lihtomand)
Avoli Invest OÜ	11919829	Eesti	11000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181950
E-posti aadress	martin@eke.ee