

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** osühing Scoft Vara

**registrikood:** 14238136

**tänavatalu nimi:** Lai tn 6

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihnumber:** 51005

**e-posti aadress:** scoftvara@gmail.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Muud nõuded                      | 9  |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud         | 10 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad           | 11 |
| Lisa 8 Laenukohustised                  | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed              | 13 |
| Lisa 10 Võlad töövõtjatele              | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                      | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                       | 14 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                     | 14 |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud     | 14 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                | 14 |
| Aruande allkirjad                       | 16 |
| Vandeauditori aruanne                   | 17 |

## Tegevusaruanne

Scoft Vara OÜ asutati RMP Lõuna Finants OÜ jagunemisel 16.02.2017.a.

Scoft Vara OÜ peamine ärisegmendiks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Aruandeaastal oli tehtud kinnisvara investeeringud summas 150 000 eurot.

2018. aastal moodustas OÜ Scoft Vara müügitulu 197 777 eurot.

Töötajate arv aruandeperioodil oli üks inimene, palgakulu kokku oli 8 761 eurot.

Juhatuse liikmele tasud ja muid hüvitisi ei ole makstud.

Ettevõtte majanduslik olukord oli aruandeaastal hea.

2019. aastal on eesmärgiks laiendada klientuuri ja ettevõtte turupositsiooni säilitamine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 10 021           | 5 252            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 224 401        | 7 204 795        | 3       |
| Varud                                        | 30               | 20               |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>7 234 452</b> | <b>7 210 067</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 817 378        | 1 757 076        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 81 026           | 90 431           | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 898 404</b> | <b>1 847 507</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 132 856</b> | <b>9 057 574</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 50 000           | 1 839 000        | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 108 828          | 37 241           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>158 828</b>   | <b>1 876 241</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 829 000        | 0                | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 829 000</b> | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 987 828</b> | <b>1 876 241</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 0                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 7 178 583        | 2 830 100        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -36 305          | 4 348 733        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 145 028</b> | <b>7 181 333</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>9 132 856</b> | <b>9 057 574</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 10.04.2017 -<br>31.12.2017 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 197 777        | 80 108                     | 12      |
| Muud äritulud                               | 845            | 876                        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -20 121        | -6 048                     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -33 568        | -16 787                    |         |
| Tööjõukulud                                 | -8 761         | -3 263                     | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -99 103        | -40 493                    | 6,7     |
| Muud ärikulud                               | -10            | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>37 059</b>  | <b>14 393</b>              |         |
| Intressitulud                               | 6              | 558 694                    |         |
| Intressikulud                               | -73 370        | -30 839                    |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 3 806 485                  | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-36 305</b> | <b>4 348 733</b>           |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-36 305</b> | <b>4 348 733</b>           |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Scoft Vara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandkuse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest 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 tavapärase 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 soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

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 1 500 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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 arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 5-10%

Muud masinad ja seadmed 10-25%

Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**

### **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. 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, 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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### **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. 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, on esitatud aastaaruande lisades.

### **Seotud osapooled**

OÜ Scoft Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev-ja kõrgemat juhtkonda.

Scoft Vara OÜ on juhatuse liikme kaudu seotud osaühinguga VVP Kinnisvara, osaühinguga VRK Varahaldus ja osaühinguga Falto Vara.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018    | 31.12.2017   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 0             | 10           |
| Raha pangakontol  | 10 021        | 5 242        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>10 021</b> | <b>5 252</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 244            | 1 244            |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 244            | 1 244            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 27 782           | 27 782           | 4       |
| Muud nõuded                        | 7 195 279        | 7 195 279        | 5       |
| Laenunõuded                        | 2 830 100        | 2 830 100        |         |
| Intressinõuded                     | 4 365 179        | 4 365 179        |         |
| Ettemaksed                         | 96               | 96               |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 96               | 96               |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 224 401</b> | <b>7 224 401</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2017       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 796              | 796              |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 796              | 796              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 8 621            | 8 621            | 4       |
| Muud nõuded                        | 7 195 279        | 7 195 279        | 5       |
| Laenunõuded                        | 2 830 100        | 2 830 100        |         |
| Intressinõuded                     | 4 365 179        | 4 365 179        |         |
| Ettemaksed                         | 99               | 99               |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 99               | 99               |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 204 795</b> | <b>7 204 795</b> |         |



## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018    |            | 31.12.2017   |              |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0             | 0          | 0            | 2 633        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 9          | 0            | 72           |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0             |            |              |              |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 371        | 0            | 371          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 11         | 0            | 12           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 18         | 0            | 18           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 27 782        |            | 8 621        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>27 782</b> | <b>409</b> | <b>8 621</b> | <b>3 106</b> |

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2018       | 12 kuu jooksul   | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|
| Laenunõuded              | 2 830 100        | 2 830 100        | 20%          | EUR         | 06.04.2017  |
| Intressinõuded           | 4 365 179        | 4 365 179        |              |             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>7 195 279</b> | <b>7 195 279</b> |              |             |             |
|                          |                  |                  |              |             |             |
|                          | 31.12.2017       | 12 kuu jooksul   | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
| Laenunõuded              | 2 830 100        | 2 830 100        | 20%          | EUR         | 06.04.2017  |
| Intressinõuded           | 4 365 179        | 4 365 179        |              |             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>7 195 279</b> | <b>7 195 279</b> |              |             |             |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |           |
|------------------------|---------|-----------|-----------|
|                        |         |           | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised  |           |
|                        |         |           |           |
| Ostud ja parendused    | 0       | 1 793 950 | 1 793 950 |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -36 874   | -36 874   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2017</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 0       | 1 793 950 | 1 793 950 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -36 874   | -36 874   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0       | 1 757 076 | 1 757 076 |
|                        |         |           |           |
| Ostud ja parendused    | 150 000 |           | 150 000   |
| Amortisatsioonikulu    |         | -89 698   | -89 698   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2018</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 150 000 | 1 793 950 | 1 943 950 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -126 572  | -126 572  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 150 000 | 1 667 378 | 1 817 378 |

|                                                 | 2018    | 10.04.2017 -<br>31.12.2017 |
|-------------------------------------------------|---------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 175 112 | 72 377                     |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 28 383  | 7 744                      |

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            |                       | Kokku   |
|---------------------|----------------------------|-----------------------|---------|
|                     | Muud masinad<br>ja seadmed | Masinad ja<br>seadmed |         |
|                     |                            |                       |         |
| Ostud ja parendused | 94 050                     | 94 050                | 94 050  |
| Amortisatsioonikulu | -3 619                     | -3 619                | -3 619  |
|                     |                            |                       |         |
| <b>31.12.2017</b>   |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 94 050                     | 94 050                | 94 050  |
| Akumuleeritud kulum | -3 619                     | -3 619                | -3 619  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 90 431                     | 90 431                | 90 431  |
|                     |                            |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -9 405                     | -9 405                | -9 405  |
|                     |                            |                       |         |
| <b>31.12.2018</b>   |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 94 050                     | 94 050                | 94 050  |
| Akumuleeritud kulum | -13 024                    | -13 024               | -13 024 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 81 026                     | 81 026                | 81 026  |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                           | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Saadud laenud             | 50 000     | 50 000                            |                     |             | 5%           | EUR         | 31.12.2019  |
| Saadud laenud             |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Lühiajalised laenud kokku | 50 000     | 50 000                            |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Saadud laenud             | 1 829 000  |                                   |                     | 1 829 000   | 4%           | EUR         | 31.12.2028  |
| Pikaajalised laenud kokku | 1 829 000  |                                   |                     | 1 829 000   |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 1 879 000  | 50 000                            |                     | 1 829 000   |              |             |             |
|                           |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                           | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Saadud laen               | 10 000     | 10 000                            |                     |             | 5 %          | EUR         | 31.01.2018  |
| Saadud laen               | 1 829 000  | 1 829 000                         |                     |             | 4%           | EUR         | 31.12.2018  |
| Lühiajalised laenud kokku | 1 839 000  | 1 839 000                         |                     |             |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 1 839 000  | 1 839 000                         |                     |             |              |             |             |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 547          | 2 547          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 827            | 827            | 10      |
| Maksuvõlad                       | 409            | 409            | 4       |
| Muud võlad                       | 104 795        | 104 795        |         |
| Intressivõlad                    | 103 812        | 103 812        |         |
| Muud viitvõlad                   | 983            | 983            |         |
| Saadud ettemaksed                | 250            | 250            |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 250            | 250            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>108 828</b> | <b>108 828</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 680         | 1 680          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 814           | 814            | 10      |
| Maksuvõlad                       | 3 106         | 3 106          | 4       |
| Muud võlad                       | 31 641        | 31 641         |         |
| Intressivõlad                    | 30 839        | 30 839         |         |
| Muud viitvõlad                   | 802           | 802            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>37 241</b> | <b>37 241</b>  |         |

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustis              | 563        | 563        |
| Puhkusetasude kohustis          | 264        | 251        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>827</b> | <b>814</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustas 7 142 528 eurot (31. detsember 2017: 7 178 833 eurot). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on võimalik dividendidena välja maksta 5 714 022 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks maksimaalselt summas 1 428 506 eurot. Seisuga 31. detsember 2017 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 5 743 066 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 435 767 eurot.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2018           | 10.04.2017 -<br>31.12.2017 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                |                            |
| Eesti                                                | 197 777        | 80 108                     |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>197 777</b> | <b>80 108</b>              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>197 777</b> | <b>80 108</b>              |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                |                            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 197 777        | 80 108                     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>197 777</b> | <b>80 108</b>              |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2018         | 10.04.2017 -<br>31.12.2017 |
|-------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Palgakulu                                       | 6 565        | 2 439                      |
| Sotsiaalmaksud                                  | 2 196        | 824                        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>8 761</b> | <b>3 263</b>               |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1            | 1                          |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |              |                            |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1            | 1                          |

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                              | 2018     | 10.04.2017 -<br>31.12.2017 |
|----------------------------------------------|----------|----------------------------|
| Arvestatud viivised vastavalt laenulepingule | 0        | 3 806 485                  |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>     | <b>0</b> | <b>3 806 485</b>           |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                   | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                   | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 1 982 811  | 1 869 839  |

| 2018                                                                                                                              | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |               |              |             |             |
| Falto Vara OÜ                                                                                                                     | 1 829 000     | 4%           | EUR         | 31.12.2028  |
| OÜ VRK Varahaldus                                                                                                                 | 50 000        | 5%           | EUR         | 31.12.2019  |

| 10.04.2017 - 31.12.2017                                                                                                           | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |               |                             |              |             |             |
| Falto Vara OÜ                                                                                                                     | 1 829 000     |                             | 4%           | EUR         | 31.12.2018  |
| VVP Kinnisvara OÜ                                                                                                                 | 50 000        | 40 000                      | 5%           | EUR         | 31.01.2018  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**osaühing Scoft Vara (registrikood: 14238136) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VLADIMIR PILJUKOV  | Juhatuse liige     | 20.11.2019           |



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Scoft Vara osanikele

### Märkusega arvamuse

Oleme auditeerinud osaühing Scoft Vara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing Scoft Vara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 7 195 tuh. eurot. Laenu tagastamise tähtaeg oli bilansipäeva seisuga ületatud. Me ei saanud auditi käigus informatsiooni laenusaaaja finantsolukorra kohta, mistõttu meil ei olnud võimalik hinnata laenusaaaja võimekust oma kohustusi täita. Sellest tulenevalt võib meie hinnangul eelpoolnimetatud nõuete kaetav väärtus olla madalam bilansilisest väärtusest. Raamatupidamise aastaaruandes ei kajastu nimetatud ebakindlusega seotud võimalikud mõjud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamuse raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Ettevõtte ei ole avalikustanud tegevusaruandes peamisi finantssuhtarve.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

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

28. november 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Scoft Vara (registrikood: 14238136) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 28.11.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 178 583        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -36 305          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 142 278</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 142 278        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 142 278</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 178 583        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -36 305          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 142 278</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 142 278        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 142 278</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 197777          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi             | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                    | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Abyssos OÜ<br>(asutamisel) |                                           | Luunja vald, Tartu<br>maakond, Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| E-posti aadress | scoftvara@gmail.com |