

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Odav Vara OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

registrikood: 12084108

tänavanimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 5114034

e-posti aadress: eduard@alg.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

TEGEVUSARUANNE

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Äriühingu põhitegevuseks on hoonestusõiguste müük Eestis.

Äriühingu kõrvaltegevuseks on kinnisvarainvesteeringute (maa, hoone) soetamine, mida äriühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

2014.a. müüdi seitse kinnistut maha.

Odav Vara OÜ kuulub kontsernile ühissettevõttena. Kontserni emaettevõtte Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande.

Tulevikukavad.

Järgmisel aastal planeerime jätkata oma tegevust.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal oli äriühingu müügitulu 242 (2013.a.: 26) tuh eurot. Müügitulust moodustas 92% kauba (kinnistute) müük Eestis.

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (tuh EUR)	242	26
Käibe kasv (%)	831%	0%
Puhaskasum (tuh EUR)	51	12
Puhaskasumi kasv (%)	325%	-94%
Puhasrentaablus %	21%	48%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10,0	7,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013)/ müügitulu 2013 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2014 – puhaskasum 2013)/puhaskasum 2013* 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Tallinnas

Eduard Kimask
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 943	5 664	2
Nõuded ja ettemaksed	143 769	0	3
Varud	0	191 337	4
Kokku käibevara	147 712	197 001	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	318 939	388 705	5
Kokku põhivara	318 939	388 705	
Kokku varad	466 651	585 706	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 158	16 407	6
Võlad ja ettemaksed	7 509	8 841	7
Kokku lühiajalised kohustused	14 667	25 248	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	166 032	323 001	6
Võlad ja ettemaksed	0	2 922	7
Kokku pikaajalised kohustused	166 032	325 923	
Kokku kohustused	180 699	351 171	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 785	219 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 417	12 439	
Kokku omakapital	285 952	234 535	
Kokku kohustused ja omakapital	466 651	585 706	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	241 873	25 688	8
Muud äritulud	19 650	19 223	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-191 337	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 594	-9 550	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 428	0	
Muud ärikulud	-833	-152	
Kokku ärikasum (-kahjum)	63 331	35 209	
Intressikulud	-16 686	-22 779	
Muud finantstulud ja -kulud	4 772	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 417	12 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 417	12 439	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	63 331	35 209	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 428	0	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	833	0	
Kokku korrigeerimised	5 261	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 659	96 954	
Varude muutus	191 337	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 254	5 997	
Laekunud intressid	4 772	9	
Makstud intressid	-16 686	-22 779	
Kokku rahavood äritegevusest	242 102	115 390	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-15 794	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	64 505	0	
Antud laenud	-142 110	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-77 605	-15 794	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 800	24 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-172 018	-140 620	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-166 218	-116 620	
Kokku rahavood	-1 721	-17 024	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 664	22 688	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 721	-17 024	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 943	5 664	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	250	219 346	222 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 439	12 439
31.12.2013	2 500	250	231 785	234 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 417	51 417
31.12.2014	2 500	250	283 202	285 952

Äriühingus on üks osa nimiväärtusega 2 500 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

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

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

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 valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või juhatuse hinnangud. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Maa ei amortiseerita.

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.

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kassa	0	9
Pank	3 943	5 655
Kokku raha	3 943	5 664

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 655	1 655	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	0
Muud nõuded	142 110	142 110	0	0
Laenunõuded	142 110	142 110	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	143 769	143 769	0	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringu objektid müügiks	0	191 337
Kokku varud	0	191 337

2011.a. sõlmiti võlaõiguslepinguid 8 kinnisvarainvesteeringu objekti müügi kohta 2013.a. 2013.a. pikendati asjaõiguslepingute sõlmimise kuni 2014.a.

2014.a. müüdi vara maha.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	385	385
Amortisatsioonikulu	0	-4 428	-4 428
Ümberklassifitseerimised	85 600	237 382	322 982
31.12.2014			
Soetusmaksumus	85 600	237 767	323 367
Akumuleeritud kulum	0	-4 428	-4 428
Jääkmaksumus	85 600	233 339	318 939

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	373 295
Ostud ja parendused	15 410
31.12.2013	388 705
Müügid	-65 723
Ümberklassifitseerimised	-322 982
31.12.2014	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 450	19 223
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-288	-2 969
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	67 000	0

2012.a.lõpus -2013.a. alguses hinnati kinnisvarainvesteeringu objektid sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit.

Seisuga 31.12.2014 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 172 (31.12.2013: 172) tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekiga koormatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli 31.12.2014 seisuga 217 (31.12.2013: 221) tuhat eurot.

2014.a. otsustas juhtkond kajastada kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Soetusmaksumusena loetakse sel juhul viimane sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt antud hinnang.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	111 240	7 158	44 778	59 304	uribor +5,5%	EUR	2021.a.
Laen osaniku poolt	47 350	0	47 350	0	7%	EUR	2016.a.
Laenud seotud isikute poolt	14 600	0	14 600	0	5%	EUR	2016.a.
Pikaajalised laenud kokku	173 190	7 158	106 728	59 304			
Laenukohustused kokku	173 190	7 158	106 728	59 304			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	282 558	16 407	100 041	166 110	Euribor +5,	EUR	2021.a.
Laen osaniku poolt	42 250	0	42 250	0	7%	EUR	2016.a.
Laenud seotud isikute poolt	14 600	0	14 600	0	5%	EUR	2016.a.
Pikaajalised laenud kokku	339 408	16 407	156 891	166 110			
Laenukohustused kokku	339 408	16 407	156 891	166 110			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa		165 720
Ehitised		221 000
Muud varad		3 750
Kokku		390 470

Pangalaenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele (Lisa 5).
 Laenud osaniku ja seotud isikute poolt on tagatiseta laenud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 964	5 964	0	0
Muud võlad	945	945	0	0
Intressivõlad	820	820	0	0
Muud viitvõlad	125	125	0	0
Saadud finantsabi	600	600	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 509	7 509	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 947	7 947	0	0
Muud võlad	3 216	294	2 922	0
Intressivõlad	2 922	0	2 922	0
Muud viitvõlad	294	294	0	0
Saadud finantsabi	600	600	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 763	8 841	2 922	0

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	241 873	25 688
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	241 873	25 688
Kokku müügitulu	241 873	25 688
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusõiguste tasu	17 125	25 688
Kinnistute müük	224 748	0
Kokku müügitulu	241 873	25 688

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Rendi- ja üüritulu	18 450	19 223
2013.a. parandus	1 200	0
Kokku muud äritulud	19 650	19 223

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töölisi äriühingus ei ole.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Odav Raha OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kinnisvarainvest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	53 440	0	45 080
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 536	8 010	0	13 603

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	5 100	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	37 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	5 110	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	24 000	5 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	0	5 300
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 800	0	0	0	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2015

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	04.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 417
Kokku	283 202
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	283 202
Kokku	283 202

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 417
Kokku	283 202
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	283 202
Kokku	283 202

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	224748	92.92%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17125	7.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Odav Raha OÜ	11990164	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114034
E-posti aadress	eduard@alg.ee