

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänavatänu nimi, Pikk 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@gmail.com

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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2013.a. realiseerimise netokäive 8054 EUR

2014.a. realiseerimise netokäive 10976 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõtte on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2015.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 5,5 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatusel liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2014.aasta majandusaasta lõpetati kahjumiga - 6,0 tuh EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (tuh.EUR)	11,0	8,1
Käibe kasv	35,8%	- 6,8%
Brutokasumi määr	- 93,2%	- 40,7%
Puhaskasum (tuh. EUR)	- 6,0	5,5
Puhasrentaablus	- 54,5%	67,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,65	28,0
ROA	- 2,62%	2,32%
ROE	- 2,65%	2,34%

2015.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 434	57 139	2
Nõuded ja ettemaksed	207	13 341	3
Kokku käibevara	9 641	70 480	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	39 807	41 093	
Kinnisvarainvesteeringud	162 898	124 049	5
Materiaalne põhivara	17 370	0	6
Kokku põhivara	220 075	165 142	
Kokku varad	229 716	235 622	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 639	2 521	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 639	2 521	
Kokku kohustused	2 639	2 521	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	226 071	220 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 024	5 459	
Kokku omakapital	227 077	233 101	
Kokku kohustused ja omakapital	229 716	235 622	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	10 976	8 054	10
Muud äritulud	0	5 462	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 805	-3 485	11
Tööjõukulud	-7 397	-5 411	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 008	-7 874	
Muud ärikulud	0	-25	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-10 234	-3 279	
Muud finantstulud ja -kulud	4 210	8 738	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 024	5 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 024	5 459	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 234	-3 279	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 008	3 114	5,6
Kokku korrigeerimised	10 008	3 114	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 164	-13 239	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	88	1 057	
Laekunud intressid	4	1	
Kokku rahavood äritegevusest	13 030	-12 346	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-19 300	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-46 927	0	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	19 299	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-12 784	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 671	51 051	
Laekunud dividendid	2 091	5 063	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 730	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 735	62 629	
Kokku rahavood	-47 705	50 283	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 139	6 856	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 705	50 283	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 434	57 139	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	6 391	639	220 612	227 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 459	5 459
31.12.2013	6 391	639	226 071	233 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-6 024	-6 024
31.12.2014	6 391	639	220 047	227 077

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2014.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2014.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on seisuga 31.detsember 2014 ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi

lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;

2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmisastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2014.a. ja aruande koostamise kuupäeva 15.05.2015.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	9 434	57 139

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	0	13 341
Kokku nõuded ostjate vastu	0	13 341

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	73	47
Sotsiaalmaks	177	126
Kohustuslik kogumispension	16	8
Töötuskindlustusmaksed	10	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	276	192

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	78	201 679	201 757
Akumuleeritud kulum	0	-55 295	-55 295
Jääkmaksumus	78	146 384	146 462
Müügid		-19 299	-19 299
Amortisatsioonikulu		-3 114	-3 114
31.12.2013			
Soetusmaksumus	78	182 380	182 458
Akumuleeritud kulum	0	-58 409	-58 409
Jääkmaksumus	78	123 971	124 049
Ostud ja parendused		46 927	46 927
Amortisatsioonikulu		-8 078	-8 078
31.12.2014			
Soetusmaksumus	78	229 307	229 385
Akumuleeritud kulum	0	-66 487	-66 487
Jääkmaksumus	78	162 820	162 898

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 976	8 054
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 849	2 126
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		19 299

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	19 300	19 300	19 300
Muud ostud ja parendused	19 300	19 300	19 300
Amortisatsioonikulu	-1 930	-1 930	-1 930
31.12.2014			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-1 930	-1 930	-1 930
Jääkmaksumus	17 370	17 370	17 370

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	342	342
Võlad töövõtjatele	696	696
Maksuvõlad	276	276
Saadud ettemaksed	1 325	1 325
Muud saadud ettemaksed	1 325	1 325
Kokku võlad ja ettemaksed	2 639	2 639
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	312	312
Võlad töövõtjatele	512	512
Maksuvõlad	192	192
Saadud ettemaksed	1 505	1 505
Muud saadud ettemaksed	1 505	1 505
Kokku võlad ja ettemaksed	2 521	2 521

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasu	696	512
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	696	512

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 976	8 054
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 976	8 054
Kokku müügitulu	10 976	8 054
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	10 976	8 054
Kokku müügitulu	10 976	8 054

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	380	0
Kütus	380	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	291	291
kommunaalteenused	1 849	2 126
sidekulu	431	433
reklaam	0	12
panga teenus	175	239
sõidukite ülalpidamiskulud	588	0
Muud	91	384
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 805	3 485

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	5 533	4 069
Sotsiaalmaksud	1 864	1 342
Kokku tööjõukulud	7 397	5 411
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum valuutakursi muutustest	0	25
Kokku muud ärikulud	0	25

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2015

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	04.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	226 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 024
Kokku	220 047
Jaotamine	
Kokku	220 047

Jaotamata kasum kantakse edasi järgnevatesse perioodidesse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10976	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com