

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osauhing Varaks

registrikood: 10083694

tänavanimi: Jakobsoni

maja number: 11

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihnumber: 71020

telefon: +372 5666 5665

faks: +372 433 3967

e-posti aadress: laanetagune@hotmail.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 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	14
Lisa 9 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Varaks OÜ on asutatud 1996.aastal.

Osaühingu majandustegevus

Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük, rentimine ja haldamine.

Aruandeaasta müügitulu oli 68 tuhat eurot, mis kujunes renditeenuste või sellega seotud teenuste müügist. Majandusaasta lõpetati kahjumiga. Aruandeaastal alustati uue kinnisvaraprojektiga. 2015.aastal valmivad korterid ehitatakse müügi eesmärgil, kuid müügituru puudumisel on võimalus ehitada rendikortereks.

Ettevõtte juhtkonnas muutusi ei toimunud.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2014. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes. Ettevõtte laenud on samuti eurodes, mistõttu valuutakursi riskid puuduvad.

Eesmärgid ja hinnangud

2015.a. jätkatakse eelnevatel aastatel alustatud projektidega. Üldiseks eesmärgiks on eelkõige oma turupositsiooni säilitamine.

Aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenu juhtkonna hinnagul täiendvalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 419	3 003	
Nõuded ja ettemaksed	42 496	12 285	2
Varud	632 815	0	3
Kokku käibevara	677 730	15 288	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 790	1 790	
Kinnisvarainvesteeringud	638 942	646 478	4
Kokku põhivara	640 732	648 268	
Kokku varad	1 318 462	663 556	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	427 776	61 672	5
Võlad ja ettemaksed	215 043	18 511	6
Kokku lühiajalised kohustused	642 819	80 183	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	95 919	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	95 919	0	
Kokku kohustused	738 738	80 183	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	580 561	557 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 649	23 215	
Kokku omakapital	579 724	583 373	
Kokku kohustused ja omakapital	1 318 462	663 556	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	68 403	70 547	7
Muud äritulud	71	1 296	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 586	-37 724	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 397	-6 433	
Tööjõukulud	-3 502	0	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 536	-7 536	
Muud ärikulud	-5 043	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 410	20 150	
Intressikulud	-6 059	-1 626	
Muud finantstulud ja -kulud	0	4 691	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 649	23 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 649	23 215	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 410	20 150	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 536	7 536	4
Muud korrigeerimised	0	6 388	
Kokku korrigeerimised	7 536	13 924	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 211	-3 744	2
Varude muutus	-632 815	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	196 532	3 888	6
Laekunud intressid	0	22	
Makstud intressid	-6 059	-1 626	
Kokku rahavood äritegevusest	-462 607	32 614	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud dividendid	0	4 669	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	4 669	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	462 579	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-556	-33 400	5
Makstud dividendid	0	-4 669	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	462 023	-38 069	
Kokku rahavood	-584	-786	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 003	3 789	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-584	-786	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 419	3 003	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	562 015	564 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	23 215	23 215
Makstud dividendid			-4 669	-4 669
31.12.2013	2 556	256	580 561	583 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-3 649	-3 649
31.12.2014	2 556	256	576 912	579 724

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varaks raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Varaks kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2014 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse müüdüd toodangu, kaupade või teenuste kulus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Lõpetamata toodanguna on kajastatud tavapärase äritegevuse käigus müügiks ehitatavad korterid. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Varud on inventeeritud bilansipäeva seisuga.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasisel kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise toimkonna juhenditest.

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende kehtiva maksumääraga netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 299	3 299	
Ostjatelt laekumata arved	3 299	3 299	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 774	32 774	
Muud nõuded	458	458	
Viitlaekumised	458	458	
Ettemaksed	65	65	
Tulevaste perioodide kulud	65	65	
ARveldused aruandvate isikutega	5 900	5 900	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 496	42 496	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 488	11 488	
Ostjatelt laekumata arved	11 488	11 488	
Muud nõuded	734	734	
Viitlaekumised	734	734	
Ettemaksed	63	63	
Tulevaste perioodide kulud	63	63	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 285	12 285	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	632 815	0
Korterid müügiks	632 815	0
Kokku varud	632 815	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	19 244	685 468	704 712
Akumuleeritud kulum	0	-44 310	-44 310
Jääkmaksumus	19 244	641 158	660 402
Amortisatsioonikulu	0	-7 536	-7 536
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-6 388	-6 388
31.12.2013			
Soetusmaksumus	19 244	679 080	698 324
Akumuleeritud kulum	0	-51 846	-51 846
Jääkmaksumus	19 244	627 234	646 478
Amortisatsioonikulu	0	-7 536	-7 536
31.12.2014			
Soetusmaksumus	19 244	679 080	698 324
Akumuleeritud kulum	0	-59 382	-59 382
Jääkmaksumus	19 244	619 698	638 942

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 431	57 421
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 133	23 668

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Ettevõtted	381 720	381 720		
Eraisikud	46 056	46 056		
Lühiajalised laenud kokku	427 776	427 776		
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	95 919	0	95 919	
Pikaajalised laenud kokku	95 919		95 919	
Laenukohustused kokku	523 695	427 776	95 919	
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	61 672	61 672		
Lühiajalised laenud kokku	61 672	61 672		
Laenukohustused kokku	61 672	61 672		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	201 806	201 806
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000
Maksuvõlad	735	735
Muud võlad	6 645	6 645
Intressivõlad	6 645	6 645
Saadud ettemaksed	4 857	4 857
Muud saadud ettemaksed	4 857	4 857
Kokku võlad ja ettemaksed	215 043	215 043
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 672	4 672
Maksuvõlad	2 319	2 319
Muud võlad	3 961	3 961
Intressivõlad	1 627	1 627
Dividendivõlad	2 334	2 334
Saadud ettemaksed	7 397	7 397
Muud saadud ettemaksed	7 397	7 397
Võlad aruandvatele isikutele	162	162
Kokku võlad ja ettemaksed	18 511	18 511

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 403	70 547
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	68 403	70 547
Kokku müügitulu	68 403	70 547
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	55 431	57 421
Hoonehalduse abitegevused	12 972	13 126
Kokku müügitulu	68 403	70 547

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	2 615	0
Sotsiaalmaksud	887	0
Kokku tööjõukulud	3 502	0

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500	479 776	0	61 970

2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	318 660	556
2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 299	33 400

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	2 615	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIK SAVISTE	Juhatuse liige	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	580 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 649
Kokku	576 912
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	576 912
Kokku	576 912

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	580 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 649
Kokku	576 912
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	576 912
Kokku	576 912

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55431	81.04%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	12972	18.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelik Saviste	37403076017		1278 EUR
Raul Alliksaar	36611110284		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 4333967
Mobiiltelefon	+372 56665665
E-posti aadress	laanetagune@hotmail.ee