

MAJANDUSAASTA ARUANNE

ODAV VARA OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Äriühingu põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute rendile andmine.

Järgmisel aastal planeerime jätkata oma tegevust.

Tallinnas

Eduard Kimask
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 783	3 943	2
Nõuded ja ettemaksed	237 057	143 769	3
Kokku käibevara	241 840	147 712	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	212 144	318 939	4
Kokku põhivara	212 144	318 939	
Kokku varad	453 984	466 651	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	44 640	7 158	5
Võlad ja ettemaksed	9 110	7 509	6
Kokku lühiajalised kohustused	53 750	14 667	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	96 392	166 032	5
Kokku pikaajalised kohustused	96 392	166 032	
Kokku kohustused	150 142	180 699	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 202	231 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 890	51 417	
Kokku omakapital	303 842	285 952	
Kokku kohustused ja omakapital	453 984	466 651	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	18 600	241 873	7
Muud äritulud	1 509	19 650	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-191 337	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 348	-1 594	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 428	-4 428	4
Muud ärikulud	-2	-833	
Kokku ärikasum (-kahjum)	12 331	63 331	
Intressikulud	-9 134	-16 686	
Muud finantstulud ja -kulud	14 693	4 772	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 890	51 417	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 890	51 417	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 331	63 331	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 428	4 428	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 509	833	
Kokku korrigeerimised	2 919	5 261	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 148	-1 659	
Varude muutus	0	191 337	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 601	-4 254	
Laekunud intressid	14 693	4 772	
Makstud intressid	-9 134	-16 686	
Kokku rahavood äritegevusest	18 262	242 102	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-884	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	104 760	64 505	4
Antud laenud	-142 840	-142 110	
Antud laenude tagasimaksed	53 700	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 736	-77 605	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 800	5 800	
Saadud laenude tagasimaksed	-37 958	-172 018	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-32 158	-166 218	
Kokku rahavood	840	-1 721	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 943	5 664	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	840	-1 721	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 783	3 943	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 890	17 890
31.12.2015	2 500	250	301 092	303 842

Äriühingus on üks osa nimiväärtusega 2 500 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ 2015. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Pank	4 783	3 943
Kokku raha	4 783	3 943

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 798	5 798	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	0	0
Muud nõuded	231 250	231 250	0	0
Laenunõuded	231 250	231 250	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	237 057	237 057	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	85 600	237 767	323 367
Akumuleeritud kulum	0	-4 428	-4 428
Jääkmaksumus	85 600	233 339	318 939
Ostud ja parendused	0	884	884
Müügid	-85 600	-17 651	-103 251
Amortisatsioonikulu	0	-4 428	-4 428
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	221 000	221 000
Akumuleeritud kulum	0	-8 856	-8 856
Jääkmaksumus	0	212 144	212 144

	2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 600	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 108	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	104 760	

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 (2013.a.).

Seisuga 31.12.2015 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 172 (31.12.2014: 172) tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks (lisa 5). Hüpoteegiga koormatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli 31.12.2015 seisuga 212 (31.12.2014: 217) tuhat eurot.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	104 082	7 690	96 392	0	Euribor+5,5%	EUR	2021.a.
Laen osaniku poolt	36 950	36 950	0	0	7%	EUR	2016.a.
Pikaajalised laenud kokku	141 032	44 640	96 392	0			
Laenukohustused kokku	141 032	44 640	96 392	0			

	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			

Pangalaenude tagastiseks on hüpoteegid kinnistutele (Lisa 5).

Laenud osaniku ja seotud isikute poolt on tagatiseta laenud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 110	9 110	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	9 110	9 110	0	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 600	241 873
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 600	241 873
Kokku müügitulu	18 600	241 873
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusõiguste tasu	0	17 125
Kinnistute müük	0	224 748
Kinnistute rendile andmine	18 600	0
Kokku müügitulu	18 600	241 873

2015.a. müüdnud kinnistu oli bilansis kajastatud põhivarana ja müügitulemus kajastati kasumiaruandes lahtris "Muud tulud".

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 509	0
Rendi- ja üüritulu	0	18 450
2013.a. parandus	0	1 200
Kokku muud äritulud	1 509	19 650

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töölisi äriühingus ei ole.

Lisa 10 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	46 034	0	53 440
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 188	0	38 536	8 010
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 254	0	5 193	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	5 800	16 200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	39 020	28 400	0	7 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	33 500	0	0	0

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

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: 14.02.2016

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	02.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 890
Kokku	301 092
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	301 092
Kokku	301 092

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 890
Kokku	301 092
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	301 092
Kokku	301 092

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18600	100.00%	Jah

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