

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
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.

2014.a. realiseerimise netokäive 10976 EUR

2015.a. realiseerimise netokäive 9225 EUR

Omakäibevahendid on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2016.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 6,8 tuh. EUR.

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

2015. majandusaasta lõpetati kahjumiga -2,3 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud:

	2015	2014
müügitulu (tuh.EUR)	9,2	11,0
käibe kasv	- 16,4%	35,8%
brutokasumi määr	- 98,5%	- 93,2%
puhaskasum (tuh.EUR)	-2,3	- 6,0
puhasrentaablus	- 24,8%	- 54,5%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,29	3,65
ROA	- 1,00 %	- 2,62%
ROE	- 1,02%	- 2,65%

2016.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 738	9 434	2
Nõuded ja ettemaksed	319	207	
Kokku käibevara	20 057	9 641	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	58 024	39 807	
Kinnisvarainvesteeringud	134 987	162 898	5
Materiaalne põhivara	14 475	17 370	6
Kokku põhivara	207 486	220 075	
Kokku varad	227 543	229 716	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 751	2 639	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	2 751	2 639	
Kokku kohustused	2 751	2 639	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 047	226 071	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 285	-6 024	
Kokku omakapital	224 792	227 077	
Kokku kohustused ja omakapital	227 543	229 716	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	9 225	10 976	10
Muud äritulud	6 992	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-524	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 869	-3 805	12
Tööjõukulud	-9 085	-7 397	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 799	-10 008	5,6
Muud ärikulud	-26	0	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	-9 086	-10 234	
Muud finantstulud ja -kulud	6 801	4 210	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 285	-6 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 285	-6 024	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 086	-10 234	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 657	10 008	5,6
Kokku korrigeerimised	10 657	10 008	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	463	13 164	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-462	88	
Laekunud intressid	1	4	
Kokku rahavood äritegevusest	1 573	13 030	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-19 300	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-46 927	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	20 149	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-14 761	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 671	
Laekunud dividendid	3 343	2 091	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 730	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 731	-60 735	
Kokku rahavood	10 304	-47 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 434	57 139	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 304	-47 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 738	9 434	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 285	-2 285
31.12.2015	6 391	639	217 762	224 792

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2015. 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 2015. 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 2015 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 ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2015.a. ja aruande koostamise kuupäeva 20.05.2016.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)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	19 738	9 434

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	78	73
Sotsiaalmaks	188	177
Kohustuslik kogumispension	17	16
Töötuskindlustusmaksed	14	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	297	276

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Müügid		-20 149	-20 149
Amortisatsioonikulu		-7 762	-7 762
31.12.2015			
Soetusmaksumus	78	209 158	209 236
Akumuleeritud kulum	0	-74 249	-74 249
Jääkmaksumus	78	134 909	134 987

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 225	10 976
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 274	1 849

Lisa 5 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
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895	-2 895
31.12.2015			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-4 825	-4 825	-4 825
Jääkmaksumus	14 475	14 475	14 475

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	916	916
Võlad töövõtjatele	763	763
Maksuvõlad	297	297
Saadud ettemaksed	775	775
Muud saadud ettemaksed	775	775
Kokku võlad ja ettemaksed	2 751	2 751
	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

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasu	763	696
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	763	696

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 225	10 976
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 225	10 976
Kokku müügitulu	9 225	10 976
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	9 225	10 976
Kokku müügitulu	9 225	10 976

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015
Tooraine ja materjal	524
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	524

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	334	380
Kütus	334	380
Riiklikud ja kohalikud maksud	320	291
kommunaalteenused	2 254	1 849
sidekulu	433	431
reklaam	0	0
panga teenus	130	175
sõidukite ülalpidamiskulud	124	588
Muud	274	91
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 869	3 805

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	6 790	5 533
Sotsiaalmaksud	2 295	1 864
Kokku tööjõukulud	9 085	7 397
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum valuutakursi muutustest	26	0
Kokku muud ärikulud	26	0

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: 20.05.2016

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	07.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 047
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 285
Kokku	217 762
Jaotamine	
Kokku	217 762

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	9225	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