

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Võru Kinnisvara OÜ

registrikood: 10287913

tänavanimi: Vabaduse

maja number: 22

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthumber: 65609

telefon: +372 7828542

faks: +372 7828540

e-posti aadress: mati@vorukinnisvara.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks on:

Hoonedehalduse abitegevusalad (EMTAK-i 8110)

Juhatus on kaheliikmeline. Juhatusale maksti tasu 31575 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 30 ja neile makstud töötasude summa kokku 259 661 eurot.

2016.a jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2015	2014
Puhasrentaabilus[puhaskasum\müügitulu]	-3,7%	2,3%
Ärimentaabilus(ärikasum\müügitulu)	-3,6%	2,2%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	369 293	391 275	2
Nõuded ja ettemaksed	641 466	652 126	3
Varud	7 825	22 072	5
Kokku käibevara	1 018 584	1 065 473	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	35 800	36 759	7
Kokku põhivara	35 800	36 759	
Kokku varad	1 054 384	1 102 232	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	224 117	238 312	8
Kokku lühiajalised kohustused	224 117	238 312	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	616 368	629 395	8
Kokku pikaajalised kohustused	616 368	629 395	
Kokku kohustused	840 485	867 707	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	355	355	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 614	219 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 626	11 684	
Kokku omakapital	213 899	234 525	
Kokku kohustused ja omakapital	1 054 384	1 102 232	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	564 929	511 733	12
Muud äritulud	1 944	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-194 485	-144 262	
Tööjõukulud	-389 674	-353 472	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 371	-2 582	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	-20 657	11 417	
Muud finantstulud ja -kulud	31	267	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 626	11 684	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 626	11 684	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-20 657	11 417	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 371	2 582	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 944	0	
Kokku korrigeerimised	1 427	2 582	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 660	-79 629	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 195	22 196	
Kokku rahavood äritegevusest	-23 765	-43 434	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 357	-16 000	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 944	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	3 804	
Laekunud intressid	31	267	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 382	-11 929	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Muud laekumised finantseerimistegevusest	4 165	38 521	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 165	38 521	
Kokku rahavood	-21 982	-16 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	391 275	408 117	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 982	-16 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	369 293	391 275	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	355	219 930	222 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 684	11 684
31.12.2014	2 556	355	231 614	234 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-20 626	-20 626
31.12.2015	2 556	355	210 988	213 899

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Võru Kinnisvara 2015.a. raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt antud juhendid. Raamatupidamis aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahajaselle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogudearuandes kassas oleva sularaha arvelduskontode jääkekuni 3-kuulise tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahafondidesse ja muudesse üleliikvetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha jaraha ekvivalenid mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilanis laenukohustustekoosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tatavad allahindlused. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et nõuete summa ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele. Asjaoludeks, mis võimalikule nõuete väärtuse langus on võlgniku pankroti või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langus (st. vajadus allahindluseks) hinnatakse iga kohta eraldi, eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada et oleks langenud hinnataseväärtuse langus arvestatakse eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete alahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahe kasutades sisemise intressimäära meetodid. Nõuete bilansilist väärtus vähendatakse ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks omahinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transportkulutusi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansil lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või realiseerimisväärtustksee arvetes tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid v arasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 1000 eurot

Materiaalne põhivaravõetakse arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansil tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõttesaas varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulutusi kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse Hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumusi, vara eemaldamiseni kasutusest, igal bilansipäeval hinnatakse vastavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Alates 1. jaanuarist 2004 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale raamatupidamise seaduse muudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;

juhtkonna ning juhatuse liikmeid;

eelpool loetletud isikute lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid;

ettevõtte töötajaid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassa	41 952	12 223
Arveldusarvel	327 341	379 052
Kokku raha	369 293	391 275

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	641 466	641 466
Kokku nõuded ja ettemaksed	641 466	641 466
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	652 126	652 126
Kokku nõuded ja ettemaksed	652 126	652 126

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	641 466	652 126
Kokku nõuded ostjate vastu	641 466	652 126

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	7 825	22 072
Kokku varud	7 825	22 072

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	141	141
Käibemaks	3 518	1 377
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 659	1 518

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid		
31.12.2013				
Soetusmaksumus	11 508	77 019	77 019	88 527
Akumuleeritud kulum	0	-65 186	-65 186	-65 186
Jääkmaksumus	11 508	11 833	11 833	23 341
Ostud ja parendused	16 000			16 000
Amortisatsioonikulu		-2 582	-2 582	-2 582
31.12.2014				
Soetusmaksumus	27 508	77 019	77 019	104 527
Akumuleeritud kulum	0	-67 768	-67 768	-67 768
Jääkmaksumus	27 508	9 251	9 251	36 759
Ostud ja parendused	320	4 036	4 036	4 356
Amortisatsioonikulu		-3 371	-3 371	-3 371
Müügid	-1 944			-1 944
31.12.2015				
Soetusmaksumus	25 884	81 055	81 055	106 939
Akumuleeritud kulum	0	-71 139	-71 139	-71 139
Jääkmaksumus	25 884	9 916	9 916	35 800

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Ehitised	1 944	0
Kokku	1 944	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	216 693	216 693		9
Maksuvõlad	3 659	3 659		6
Muud võlad	620 133	3 765	616 368	
Muud viitvõlad	620 133	3 765	616 368	
Kokku võlad ja ettemaksed	840 485	224 117	616 368	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	233 589	233 589		9
Maksuvõlad	1 518	1 518		6
Muud võlad	632 600	3 205	629 395	
Muud viitvõlad	632 600	3 205	629 395	
Kokku võlad ja ettemaksed	867 707	238 312	629 395	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Hankijad	216 693	233 589
Kokku võlad tarnijatele	216 693	233 589

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	168 790	185 291
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	42 198	46 323
Kokku tingimuslikud kohustused	210 988	231 614

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	564 929	511 733
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	564 929	511 733
Kokku müügitulu	564 929	511 733
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonetehaldus ja abitegevused	564 929	511 733
Kokku müügitulu	564 929	511 733

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	291 236	263 678
Sotsiaalmaksud	98 438	89 794
Kokku tööjõukulud	389 674	353 472
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	30

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2015	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 239
2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 165

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	31 575	31 646

OÜ Võru Kinnisvara aastaaruade koostamisel on loetud seosed osapoolteks a.omanikke ,
b.tegev-ja kõrgemat juhtkonda

c.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all oleva ettevõtteid

OÜVõru Kinnisvara on 2015.a ostnud kaupa omanikeringiga firmalt 29239eurot..Aruandeperioodi lõpuga nõudeid ega kohustusi seotud osapoolte ei ole

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2016

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI KRIIS	Juhatuse liige	27.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Võru Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Võru Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Võru Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ Finantskindlus

Audiitorettevõtja tegevusloa number 164

Sõbra 56b, Tartu

27.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIRE ROOMA	Vandeaudiitor	27.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 626
Kokku	210 988
Jaotamine	
aruandeaasta kahjum	-20 626
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 614
Kokku	210 988

Majandusaasta kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	564929	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Kriis	35605196514	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828542
Faks	+372 7828547
E-posti aadress	mati@vorukinnisvara.ee