

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing 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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Osaühing Varaks on asutatud 1996.aastal. Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

Konsolideerimisgrupi struktuur

Aruandekuupäeva seisuga kuulus konsolideerimisgruppi 2 äriühingut. Tütarettevõtte Hydroline OÜ asutati 2008.aastal ning tütarettevõttest kuulub 70% osaühingule Varaks.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Eesti majanduskasv pidurdus 2015. aastal ja oli viimase kuue aasta aeglaseim, jäädes Eesti Panga hinnangul alla riigi pikaajalisele kasvuvõimekusele. Kasvu aeglustumise tingisid peamiselt nõrk majandusolukord mitmes naaberriigis ja kesised ekspordivõimalused. Samal ajal on ettevõtete müük siseturul tänu majapidamiste sissetulekute ja ostujõu suurenemisele kiiresti kasvanud.

Sissetulekute kasvu on kannustanud miinimumpalga tõus, palgakokkulepped hariduses ja tervishoius ning majanduses laiemalt ka tööelise elanikkonna ja vaba tööjõu ressursi vähenemine.

Eesti kaubaeksport on viimase kahe aasta jooksul vähenenud ning 2015. aastal Eesti ekspordi turuosa sihtturgudel kahanes. Viimased väliskaubanduse andmed näitavad, et ekspordi kahanemine jätkus ka selle aasta alguses. Kuna ekspordi vähenemist on saatnud ettevõtete kasumite kahanemine ja palgakulude suurenemine, on endiselt olulised majanduse konkurentsivõime küsimused.

Potentsiaalsetele konkurentsivõimega seotud probleemidele ja võimalusele, et majandus on tasakaalust väljas, pööras eelmise aasta lõpus tähelepanu ka Euroopa Komisjon.

Eesti majanduskasvu kiirenemine oleneb paljuski ekspordi sihtturgude käekäigust. 2016.aasta aasta esimestel kuudel on euroala majandusnäitajad osutunud oodatust kehvemaks ning Euroopa Keskpanka ekspertide märtsikuise prognoosi kohaselt kujuneb 2016. aasta majanduskasv varem arvatust aeglasemaks.

Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvad riskid

2015. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Ettevõtte poolt võetud laenude intressid on seotud EURIBORI muutusega, mistõttu on intressimäärade muutusest tulenev risk madal.

Majandustegevusest 2015.aastal

Majanduse üldseisul, vaatamata siseturu ostujõu kasvule, oli oma mõju ka kontserni müügitulule, mis jäi oodatust väiksemaks.

Emaettevõtte kinnisvarainvesteeringute müügitulu jäi plaanitust väiksemaks. Kinnisvara üüriturg aga oli majandusaastal väga aktiivne, mille tulemusena leidsid üürniku enamik vabu kortereid aruandeaastal valminud 74 korteriga korterelamus. Aruandeaastal alustati uue korterelamu ehitusega, mis peaks valmis saama 2016.aastal.

Tütarfirma müügitulu andis hüdraulika- ja pneumaatikasüsteemide komponentide jaemüük. Müügitulu vähenes võrreldes eelmise majandusaastaga. Aruandeaastal alustati UTV „Thor“ tootmist.

Konsolideerimisgrupi majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipe.

Konsolideerimisgrupi ettevõtetel ei ole nõukogu. Emaettevõtte juhatus on kaheliikmeline ning tütarettevõtte juhatus kolmeliikmeline. 2015.aasta majandusaastal olid konsolideerimisgrupi juhatuse liikmetele makstud tasud 33 tuhat eurot.

Juhatuses aruandeaastal muudatusi ei toimunud.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	Konsolideerimisgrupp		Emaettevõtja	
	2015	2014	2015	2014
Müügitulu (tuh. euro)	643	552	304	68
Tulu kasv %	16	26	347	-4
Ärikasumi määr %	5	4	12	-5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1	1	0	1
Üldine võlasuhe %	69	49	73	56
ROA %	0	1	2	0
ROE %	1	1	6	0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014)/ müügitulu 2014*100
- Ärikasumi määr (%) = ärikasum/müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused
- Üldine võlasuhe = kohustused / varad kokku*100
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku*100

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole 2016.aastal tegevuses suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse samadel põhitegevusaladel. Kavandatakse suurendada käivet, kindlustada ja laiendada olemasolevat turupositsiooni. Tegeletakse aktiivselt kinnisvarainvesteeringute müügi ning arendusega.

Juhtkonna hinnangul ei ole ilmnenu aruande koostamise perioodil täiendavalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 621	14 215	
Nõuded ja ettemaksed	93 005	116 339	2
Varud	271 443	822 250	3
Kokku käibevara	384 069	952 804	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 201 046	638 942	6
Materiaalne põhivara	12 498	20 622	7
Kokku põhivara	2 213 544	659 564	
Kokku varad	2 597 613	1 612 368	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	525 334	490 765	8
Võlad ja ettemaksed	180 542	255 325	9
Kokku lühiajalised kohustused	705 876	746 090	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	883 949	51 883	8
Võlad ja ettemaksed	198 154	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 082 103	51 883	
Kokku kohustused	1 787 979	797 973	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	740 644	731 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 714	8 773	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	751 170	743 456	
Vähemusosalus	58 464	70 939	
Kokku omakapital	809 634	814 395	
Kokku kohustused ja omakapital	2 597 613	1 612 368	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	643 056	551 866	11
Muud äritulud	497	71	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-460 480	-393 706	12
Mitmesugused tegevuskulud	-43 886	-52 493	13
Tööjõukulud	-84 070	-63 475	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-22 211	-15 660	6,7
Muud ärikulud	-3 350	-6 962	
Kokku ärikasum (-kahjum)	29 556	19 641	
Intressikulud	-34 505	-6 682	
Muud finantstulud ja -kulud	188	1 138	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 761	14 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 761	14 097	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	7 714	8 773	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-12 475	5 324	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	29 556	19 641	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 211	15 660	6,7
Muud korrigeerimised	-1 560 596	0	6
Kokku korrigeerimised	-1 538 385	15 660	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 334	-6 727	2
Varude muutus	550 807	-667 969	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	123 371	196 819	9
Laekunud intressid	188	1 296	
Makstud intressid	-34 505	-6 682	
Kokku rahavood äritegevusest	-861 634	-447 962	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 595	0	6
Antud laenud	-39 700	-24 000	
Antud laenude tagasimaksed	55 700	17 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	405	-7 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 347 043	462 579	8
Saadud laenude tagasimaksed	-417 419	-556	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	-58 362	0	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 627	-4 628	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	866 635	457 395	
Kokku rahavood	5 406	2 433	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 215	11 940	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 406	2 433	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-158	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 621	14 215	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	2 556	256	731 871	65 615	800 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 773	5 324	14 097
31.12.2014	2 556	256	740 644	70 939	814 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 714	-12 475	-4 761
31.12.2015	2 556	256	748 358	58 464	809 634

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varaks konsolideeritud 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 juhendid. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtted ei ole võrreldes eelneva arvestusperioodiga muutunud.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruande koostamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 11 «Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine», millega on sätestatud reeglid äriühenduste arvestuseks ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamiseks. Konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõuetega. Konsolideeritud aruandes on tütarettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes on tütarettevõtte kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Kasutatud arvestusmeetodid on vastavuses aruandekohustuslase ning kontserni eelneval majandusaastal kasutatud arvestusmeetoditega. Aruanded kajastavad juhatuse hinnangul aruandekohustuslase ning kontserni finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt.

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. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale 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 ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingud on kirjeldatud tehingupäeva kursist lähtuvalt. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel. Ümberhindlusest tekkinud realiseerimata kursimuutused on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Portfelliinvesteeringute arvestus toimub soetusmaksumuse meetodil, mille kohaselt investeeringu summa suureneb ainult täiendava investeeringu tegemisel ning saadaolevad dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus. Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. 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 muudes ärikuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Materjalide ja kaupade arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna FIFO meetodit.

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 hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väiksuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud. Nende varade suhtes puudub ka aktiivne turg ja varaga kaasnevad rahavood ei ole usaldusväärselt hinnatavad. Kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead on vahemikus 25-50 aastat.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse. Aruandeaastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuks ringi varudena kajastatud korterid, mida hakati aruandeaastal üürima.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurost. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi arvele, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustused, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustusena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. 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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

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

aktsiaseltsi juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	60 691	60 691	
Ostjatelt laekumata arved	60 691	60 691	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 000	4 000	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 534	1 534	4
Muud nõuded	20 064	20 064	
Laenunõuded	15 100	15 100	
Intressinõuded	4 559	4 559	
Viitlaekumised	405	405	
Ettemaksed	313	313	
Tulevaste perioodide kulud	313	313	
Arveldused aruandvate isikutega	6 403	6 403	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 005	93 005	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	32 643	32 643	
Ostjatelt laekumata arved	32 643	32 643	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 000	9 000	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 801	32 801	4
Muud nõuded	35 930	35 930	
Laenunõuded	31 100	31 100	
Intressinõuded	4 372	4 372	
Viitlaekumised	458	458	
Ettemaksed	65	65	
Tulevaste perioodide kulud	65	65	
Arveldused aruandvate isikutega	5 900	5 900	
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 339	116 339	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	84 698	632 815
Korterid müügiks	84 698	632 815
Müügiks ostetud kaubad	186 745	189 435
Müügiks ostetud kaubad	186 745	189 435
Kokku varud	271 443	822 250

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	25 186	32 774	41
Üksikisiku tulumaks	0	1 332	0	1 761
Erisoodustuse tulumaks	13	0	23	0
Sotsiaalmaks	0	2 524	0	3 280
Kohustuslik kogumispension	0	220	0	285
Töötuskindlustusmaksed	0	184	0	270
Ettemaksukonto jääk	1 521		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 534	29 446	32 801	5 637

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11538926	Hydroline OÜ	Eesti	Kaubandus	70	70

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	15 595	15 595
Amortisatsioonikulu	0	-14 087	-14 087
Ümberklassifitseerimised	0	1 313 068	1 313 068
Muud muutused	0	247 528	247 528
31.12.2015			
Soetusmaksumus	19 244	2 255 271	2 274 515
Akumuleeritud kulum	0	-73 469	-73 469
Jääkmaksumus	19 244	2 181 802	2 201 046

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 863	55 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	41 460	21 133

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2013				
Soetusmaksumus	35 000	5 612	40 612	40 612
Akumuleeritud kulum	-9 328	-2 538	-11 866	-11 866
Jääkmaksumus	25 672	3 074	28 746	28 746
Amortisatsioonikulu	-6 996	-1 128	-8 124	-8 124
31.12.2014				
Soetusmaksumus	35 000	5 612	40 612	40 612
Akumuleeritud kulum	-16 324	-3 666	-19 990	-19 990
Jääkmaksumus	18 676	1 946	20 622	20 622
Amortisatsioonikulu	-6 996	-1 128	-8 124	-8 124
31.12.2015				
Soetusmaksumus	35 000	5 612	40 612	40 612
Akumuleeritud kulum	-23 320	-4 794	-28 114	-28 114
Jääkmaksumus	11 680	818	12 498	12 498

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikud	67 640	67 640			0	euro	tähtajatu
Eraettevõtted	401 436	401 436			3	euro	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	469 076	469 076					
Pikaajalised laenud							
Krediitdiasutused	925 881	51 631	874 250		6 kuu euribor +2,65	euro	20.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	925 881	51 631	874 250				
Kapitalirendikohustused kokku	14 326	4 627	9 699				
Laenukohustused kokku	1 409 283	525 334	883 949				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Ettevõtted	380 136	380 136			3	euro	tähtajatu
Eraisikud	47 640	47 640				euro	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	427 776	427 776					
Pikaajalised laenud							
Krediitdiasutused	95 919	58 362	37 557		6 kuu euribor +2,65	euro	20.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	95 919	58 362	37 557				
Kapitalirendikohustused kokku	18 953	4 627	14 326				
Laenukohustused kokku	542 648	490 765	51 883				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	11 680	18 676
Kokku	11 680	18 676

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	63 007	63 007			
Võlad töövõtjatele	2 420	2 420			
Maksuvõlad	29 446	29 446			4
Muud võlad	17 155	17 155			
Intressivõlad	17 033	17 033			
Muud viitvõlad	122	122			
Saadud ettemaksed	44 037	44 037			
Muud saadud ettemaksed	44 037	44 037			
Pikaajaline maksukohustus	222 631	24 477	97 909	100 245	
Kokku võlad ja ettemaksed	378 696	180 542	97 909	100 245	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	234 266	234 266			
Võlad töövõtjatele	3 770	3 770			
Maksuvõlad	5 637	5 637			4
Muud võlad	6 795	6 795			
Intressivõlad	6 645	6 645			
Muud viitvõlad	150	150			
Saadud ettemaksed	4 857	4 857			
Muud saadud ettemaksed	4 857	4 857			
Kokku võlad ja ettemaksed	255 325	255 325			

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

2015. aasta jooksul ei toimunud maksurevisjone. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks aksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	640 479	532 584
Läti	308	566
Soome	2 269	3 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	643 056	536 866
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Valgevene	0	15 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	15 000
Kokku müügitulu	643 056	551 866
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	119 863	55 431
Hoonehlduse abitegevused	40 766	12 972
Korterite müügitulu	143 567	0
Kaupade jaemüük	338 860	483 463
Kokku müügitulu	643 056	551 866

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	122 326	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	267 127	352 340
Müügi eesmärgil ostetud teenused	51 656	38 085
Muud	19 371	3 281
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	460 480	393 706

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	8 032	7 981
Mitmesugused bürookulud	10 578	6 151
Lähetuskulud	384	352
Riiklikud ja kohalikud maksud	953	863
Juriidilised kulud	0	3 225
Kaupluse üldkulud	8 503	7 376
Reklaamikulud	2 348	7 383
Kulud sõidukitele	8 035	6 721
Muud	5 053	12 441
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 886	52 493

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	62 918	47 391
Sotsiaalmaksud	21 152	16 084
Kokku tööjõukulud	84 070	63 475
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 370	467 158	59 355	387 373

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 743	36 286	39 000	55 000	304 600	235 300

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236	76 966	24 000	17 000	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	33 023	20 339

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	2 003	2 419
Nõuded ja ettemaksed	35 454	42 496
Varud	84 698	632 815
Kokku käibevara	122 155	677 730
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 785	1 790
Kinnisvarainvesteeringud	2 201 046	638 942
Kokku põhivara	2 202 831	640 732
Kokku varad	2 324 986	1 318 462
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	520 707	427 776
Võlad ja ettemaksed	115 335	215 043
Kokku lühiajalised kohustused	636 042	642 819
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	874 250	95 919
Võlad ja ettemaksed	198 154	0
Kokku pikaajalised kohustused	1 072 404	95 919
Kokku kohustused	1 708 446	738 738
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	576 907	580 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 821	-3 649
Kokku omakapital	616 540	579 724
Kokku kohustused ja omakapital	2 324 986	1 318 462

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	304 196	68 403
Muud äritulud	497	71
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-186 590	-38 586
Mitmesugused tegevuskulud	-8 276	-11 397
Tööjõukulud	-23 248	-3 502
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 087	-7 536
Muud ärikulud	-1 601	-5 043
Kokku ärikasum (-kahjum)	70 891	2 410
Intressikulud	-34 070	-6 059
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 821	-3 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 821	-3 649

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	70 891	2 410
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 087	7 536
Muud korrigeerimised	-1 560 596	0
Kokku korrigeerimised	-1 546 509	7 536
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 042	-30 211
Varude muutus	548 117	-632 815
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	98 446	196 532
Makstud intressid	-34 070	-6 059
Kokku rahavood äritegevusest	-856 083	-462 607
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 595	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 595	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 347 043	462 579
Saadud laenude tagasimaksed	-417 419	-556
Arvelduskrediidi saldo muutus	-58 362	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	871 262	462 023
Kokku rahavood	-416	-584
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 419	3 003
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-416	-584
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 003	2 419

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-1 790	-1 790
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	165 523	165 523
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	2 556	256	740 645	743 457
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	36 821	36 821
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	-5
31.12.2015	2 556	256	613 728	616 540
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-1 785	-1 785
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	136 415	136 415
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	2 556	256	748 358	751 170

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2016

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIK SAVISTE	Juhatuse liige	22.06.2016
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	22.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Varaks osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Varaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 22.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses 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 konsolideeritud 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeaudiitori number 399

Audius AB OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 101

Leola 8a-10,

Viljandi

22.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	22.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	740 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 714
Kokku	748 358
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	748 358
Kokku	748 358

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	740 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 714
Kokku	748 358
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	748 358
Kokku	748 358

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	143567	47.20%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119863	39.40%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	40766	13.40%	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