

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Varando

registrikood: 10925992

tänavatalu nimi, Tornimäe 7-131
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 56200024

e-posti aadress: platontinn@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Varando põhitegevusalaks oli kinnisvara haldamine ja üürile andmine. OÜ Varando alustas oma tegevust 2003.a. Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud, töötasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Ettevõtte käive oli 47420 EUR. 2016.a. on kavas samalaadset tegevust jätkata.

Peamised finantssuhtarvud:	2015	2014
Müügitulu	47420	111805
Müügitulu kasv (%)	58 %	100 %
Aruande kasum	-171768	956256
Kasumi kasv (%)	-118 %	287 %
Puhasrentaablus	-4%	0 %
Varade tulukus (ROA)	0 %	36 %
Omakapitali tuluksu (ROE)	0 %	86 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2015-müügitulu 2014) / müügitulu 2014) x100

-kasumi kasv (%) = ((aastaruande kasum 2015- aastaruande kasum 2014) / aastaruande kasum 2014) x 100

-puhasrentaablus (%) = aastaruande kasum / müügitulu x 100

-varade tulukaus (%) = aastaruande kasum / varad kokku x 100

-omakapitali tulukus (%) = aastaruande kasum / omakapital kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	84	50	2
Nõuded ja ettemaksed	414 687	434 438	3
Kokku käibevara	414 771	434 488	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 100 000	2 197 000	5
Materiaalne põhivara	153 225	0	6
Kokku põhivara	2 253 225	2 197 000	
Kokku varad	2 667 996	2 631 488	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	175 504	0	7
Võlad ja ettemaksed	61 440	28 668	8
Kokku lühiajalised kohustused	236 944	28 668	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 350 000	1 350 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 350 000	1 350 000	
Kokku kohustused	1 586 944	1 378 668	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 248 603	292 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 768	956 256	
Kokku omakapital	1 081 052	1 252 820	
Kokku kohustused ja omakapital	2 667 996	2 631 488	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	47 420	111 805	10
Muud äritulud	23 877	963 530	11
Mitmesugused tegevuskulud	-30 172	-15 625	12
Muud ärikulud	-97 064	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-55 939	1 059 710	
Intressikulud	-121 501	-109 409	
Muud finantstulud ja -kulud	5 672	5 955	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-171 768	956 256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 768	956 256	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-55 939	1 059 710	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	97 000	0	
Kokku korrigeerimised	97 000	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 376	9 705	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 522	-5 367	
Laekunud intressid	5 672	0	
Makstud intressid	-101 250	-109 409	
Kokku rahavood äritegevusest	-58 371	954 639	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-153 225	-964 285	
Antud laenud	0	-290 800	
Antud laenude tagasimaksed	36 126	49 846	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-117 099	-1 205 239	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	175 504	250 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	175 504	250 000	
Kokku rahavood	34	-600	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50	650	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34	-600	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	84	50	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 834	383	292 347	296 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)			956 256	956 256
31.12.2014	3 834	383	1 248 603	1 252 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-171 768	-171 768
31.12.2015	3 834	383	1 076 835	1 081 052

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte rakendas kinnisvarainvesteeringu hindamisel soetusmaksumuse meetodi õiglase väärtuse meetodi asemel. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Õiglase väärtuse meetodist loobuti, sest ei ole võimalik hinnata objekti väärtust antud meetodi järgi mõistliku ressursikuluga.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad alla-hindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Soetusmaksumuse meetodi järgi väärtuse määramisel on lähtutud objekti maksumusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Soetusmaksumuse meetodi aluseks on võetud 15.03.2016.a. tehtud kutselise kinnisvarahindaja poolt antud hinnang summas 2,1 miljonit eurot.

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. 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

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 (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakonto	84	50
Kokku raha	84	50

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	392 070	392 070
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 617	22 617
Kokku nõuded ja ettemaksed	414 687	414 687
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	397 742	397 742
Muud nõuded	36 409	36 409
Laenunõuded	36 126	36 126
Intressinõuded	283	283
Ettemaksed	287	287
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 438	434 438

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	21 535		4 387
Ettemaksukonto jääk	1 082	0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 617		4 387

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ümberklassifitseerimised	2 100 000	2 100 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 100 000	2 100 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 100 000	2 100 000

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	1 232 715
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	964 285
31.12.2014	2 197 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-97 000
Ümberklassifitseerimised	-2 100 000
31.12.2015	0

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	121 500	72 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	885	13 135

Hüpoteek summas 1480000 eurot Sezan Investments OÜ (registrikood)12221315) kasuks.

Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

12.03.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.03.2013. Kohtunikuabi Eha Soots.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	153 225	153 225
31.12.2015		
Soetusmaksumus	153 225	153 225
Jääkmaksumus	153 225	153 225

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	175 504	175 504			0	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	175 504	175 504					
Pikaajalised laenud							
OÜ Sezan Investments	1 350 000		1 350 000		9 %	EUR	15.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 350 000		1 350 000				
Laenukohustused kokku	1 525 504	175 504	1 350 000				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
OÜ Sezan Investments	1 350 000		1 350 000		9 %	EUR	12.03.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 350 000		1 350 000				
Laenukohustused kokku	1 350 000		1 350 000				

OÜ Sezan Investments laen tagastati detsembris 2016.a.ja refinanseeriti AS LHV panga poolt.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	41 190	41 190
Muud võlad	20 250	20 250
Intressivõlad	20 250	20 250
Kokku võlad ja ettemaksed	61 440	61 440
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	404	404
Maksuvõlad	4 387	4 387
Saadud ettemaksed	23 877	23 877
Tulevaste perioodide tulud	23 877	23 877
Kokku võlad ja ettemaksed	28 668	28 668

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 420	111 805
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 420	111 805
Kokku müügitulu	47 420	111 805
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu meelelahutustegevus	47 420	111 805
Kokku müügitulu	47 420	111 805

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	963 530
Muud	23 877	0
Kokku muud äritulud	23 877	963 530

Muud äritulud on tekkinud OÜ Coffe Art tagatisraha nende poolsest rahalisest nõudest loobumisest.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	1 440	8 065
Mitmesugused bürookulud	28 732	7 560
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 172	15 625

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	392 070	175 504	397 742

2015	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 672	175 504
2014	Antud laenud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222 672	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.01.2017

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PLATON TINN	Juhatuse liige	19.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Varando ainuosanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Varando 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 13.

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 ülevaatuse töövõttude 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. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar Heinaste

Vandeaudiitori number 143

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn 12916

19.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR HEINASTE	Vandeaudiitor	19.01.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 248 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 768
Kokku	1 076 835
Jaotamine	
Kokku	1 076 835

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 248 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 768
Kokku	1 076 835
Jaotamine	
Kokku	1 076 835

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47420	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56200024
E-posti aadress	platontinn@hotmail.com