

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osühing Läänemaa Invest

registrikood: 11519142

tänavatalu nimi, Väike-Viigi 4
maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 5182706, +372 5069600

e-posti aadress: ott@apslund.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	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Läänemaa Invest on asutatud 2008 aastal, 100 %-liselt Eesti erakapitalil. Firma põhitegevusaladeks on kinnisvara kohene väljaost kliendilt, kinnisvara ostu- müügi vahendus, notariaalsete lepingute sõlmimise organiseerimine ja ettevalmistamine ning maa rentimine.

2016 aastal oli firma müügitulu 84,3 tuhat eurot, mis on 30,5 tuhat eurot suurem kui 2015 aastal.

2016 aastal töötajaid ei olnud.

2017.aastal ühineb ettevõtte SRS kubandus OÜ-ga . Läänemaa Invest OÜ on ühendav ühing .

Siim Saareväli

2017-01-26

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	58 960	26 677
Nõuded ja ettemaksed	35 792	27 804
Kokku käibevarad	94 752	54 481
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	182 684	2 684
Kinnisvarainvesteeringud	1 564 256	1 256 899
Immateriaalsed põhivarad	1 534	0
Kokku põhivarad	1 748 474	1 259 583
Kokku varad	1 843 226	1 314 064
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 583	11 583
Võlad ja ettemaksed	7 500	400
Kokku lühiajalised kohustised	19 083	11 983
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	937 279	868 871
Kokku pikaajalised kohustised	937 279	868 871
Kokku kohustised	956 362	880 854
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 682	2 682
Kohustuslik reservkapital	268	268
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	355 260	327 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 654	102 930
Kokku omakapital	886 864	433 210
Kokku kohustised ja omakapital	1 843 226	1 314 064

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	84 333	53 741
Muud äritulud	487 532	67 103
Mitmesugused tegevuskulud	-5 432	-9 863
Muud ärikulud	-16 959	-727
Ärikasum (kahjum)	549 474	110 254
Muud finantstulud ja -kulud	-2 070	-2 449
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	547 404	107 805
Tulumaks	-18 750	-4 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 654	102 930

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	549 474	110 254
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-93 082	-62 220
Muud korrigeerimised	-394 412	0
Kokku korrigeerimised	-487 494	-62 220
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 988	24 663
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 500	-42 575
Makstud intressid	-2 070	-2 449
Kokku rahavood äritegevusest	59 422	27 673
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-255 583	-418 158
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	323 785	222 559
Kokku rahavood investeerimistegevusest	68 202	-195 599
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	330 000	175 699
Saadud laenude tagasimaksed	-331 591	-31 583
Makstud dividendid	-75 000	-19 500
Makstud ettevõtte tulumaks	-18 750	-4 875
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-95 341	119 741
Kokku rahavood	32 283	-48 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 677	74 862
Raha ja raha ekvivalentide muutus	32 283	-48 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 960	26 677

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 682	268	346 830	349 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)			102 930	102 930
Väljakuulutatud dividendid			-19 500	-19 500
31.12.2015	2 682	268	430 260	433 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)			528 654	528 654
Väljakuulutatud dividendid			-75 000	-75 000
31.12.2016	2 682	268	883 914	886 864

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Läänemaa Invest aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamisseaduses, EV Raamatupidamistoimikonna poolt väljaantud juhendites.

OÜ Läänemaa Invest kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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 ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis alates 2016.a. tema õiglases maksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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 tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

- A) ettevõtte omanikud ja juhtkond
- B) ettevõtte juhtkonna perekonnaliikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
sularaha kassas	10 815	10 815
arvelduskontod	48 145	15 862
Kokku raha	58 960	26 677

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 792	35 792
Ostjatelt laekumata arved	35 792	35 792
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 792	35 792
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 775	27 775
Ostjatelt laekumata arved	27 775	27 775
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29	29
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 804	27 804

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved		27 775
Kokku nõuded ostjate vastu		27 775

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	7 500	
Ettemaksukonto jääk		29
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 500	29

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	182 684	2 684
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	182 684	2 684

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	999 080
Ostud ja parendused	418 158
Müügid	-160 339
31.12.2015	1 256 899
Ostud ja parendused	212 982
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	394 412
Müügid	-300 037
31.12.2016	1 564 256

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	84 033	53 141
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	323 785	222 559

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	120 000	10 000	110 000		6,65	euro	2018
laen EV-lt	58 017	1 583	6 332	50 102	0,1	euro	2054
Omanike laen	770 845		770 845			euro	
Pikaajalised laenud kokku	948 862	11 583	887 177	50 102			
Laenukohustised kokku	948 862	11 583	887 177	50 102			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	10 000	10 000					
laen EV-lt	1 583	1 583					
Lühiajalised laenud kokku	11 583	11 583					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	120 000		120 000		6,65	EUR	2018
laen omanikelt	690 845		690 845				
laen EV-lt	58 026			58 026	0,1	EUR	2054
Pikaajalised laenud kokku	868 871		810 845	58 026			
Laenukohustised kokku	880 454	11 583	810 845	58 026			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	250 821	250 821
Kokku	250 821	250 821

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	7 500	7 500
Kokku võlad ja ettemaksed	7 500	7 500

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	400	400
Kokku võlad ja ettemaksed	400	400

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 682	2 682
Osade arv (tk)	3	3
Kolm osa nimiväärtusega 894 eurot		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Bulgaaria	84 333	53 741
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	84 333	53 741
Kokku müügitulu	84 333	53 741
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraüürile andmine ja käitlus	84 033	53 141
muude mitmeaastaste taimede kasvatuse	300	600
Kokku müügitulu	84 333	53 741

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	93 082	62 220
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	394 413	0
toetused	37	4 883
Kokku muud äritulud	487 532	67 103

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	5 432	9 863
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 432	9 863

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
omanike laen	770 845	690 845

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanikulaenud	330 000	220 000	eur

Ostud ja müügid

	2016
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2017

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM SAAREVÄLI	Juhatuse liige	22.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	355 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 654
Kokku	883 914
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	883 914
Kokku	883 914

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	355 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 654
Kokku	883 914
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	883 914
Kokku	883 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84033	99.64%	Jah
Muude mitmeaastaste taimede kasvatus	01291	300	0.36%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Saareväli	38211284710	Eesti	894 EUR (Lihtomand)
Sulev Saareväli	36209274713	Eesti	894 EUR (Lihtomand)
Ott Saareväli	38412084720		894 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5182706
Mobiiltelefon	+372 5069600
E-posti aadress	ott@apslund.ee