

Odav Vara OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016
aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

registrikood: 12084108

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13
linn: Tallinn
maakond: Harju maakond
postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5114034

e-posti aadress: eduard@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Muud nõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Äriühingu põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute rendile andmine.

Odav Vara OÜ kuulub kontsernile. Kontserni emaettevõtte Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande.

Järgmisel aastal planeerime jätkata oma tegevust.

Eduard Kimask
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 090	4 783	2
Nõuded ja ettemaksed	255 149	237 057	3
Kokku käibevarad	266 239	241 840	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	283 783	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	207 716	212 144	5
Kokku põhivarad	491 499	212 144	
Kokku varad	757 738	453 984	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 987	44 640	6
Võlad ja ettemaksed	11 911	9 110	7
Kokku lühiajalised kohustised	40 898	53 750	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	388 096	96 392	6
Kokku pikaajalised kohustised	388 096	96 392	
Kokku kohustised	428 994	150 142	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 092	283 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 902	17 890	
Kokku omakapital	328 744	303 842	
Kokku kohustised ja omakapital	757 738	453 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	18 600	18 600	9
Muud äritulud	3 026	1 509	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 803	-3 348	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 428	-4 428	5
Muud ärikulud	-3	-2	
Ärikasum (kahjum)	13 392	12 331	
Intressitulud	35 825	14 693	
Intressikulud	-24 315	-9 134	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 902	17 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 902	17 890	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt muudetud raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suurusest.

Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub Odav Vara OÜ väikeettevõtjate hulka.

Vastavalt muudetud Raamatupidamise seadusele väikeettevõtja on Eestis registreeritud äriühing, kes ei ole mikroettevõtja ja kelle näitajatest võib aruandeaasta bilansipäeval vaid üks ületada järgmisi tingimusi: varad kokku 4 miljonit eurot (käesolevas aruandes - 0,8) miljonit eurot, müügitulu 8 (käesolevas aruandes 0,02) miljonit eurot ja keskmine töötajate arv aruandeaasta jooksul 50 inimest (käesolevas aruandes – 0) inimest.

Nagu on täpsemalt kirjeldatud juhendites RTJ 2 ja RTJ 15, ei ole väikeettevõtjad kohustatud koostama täismahus aastaaruannet, vaid nad võivad selle asemel koostada lühendatud aastaaruande.

Lühendatud väikeettevõtja aruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja RTJ 15 paragrahvis 62 sätestatud lisadest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või juhatuse hinnangud. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Maa ei amortiseerita.

Finantskohustised

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pank	11 090	4 783
Kokku raha	11 090	4 783

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 781	9 781	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30	0	0
Muud nõuded	529 121	245 338	129 449	154 334
Laenunõuded	529 121	245 338	129 449	154 334
Kokku nõuded ja ettemaksed	538 932	255 149	129 449	154 334

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 798	5 798	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	0	0
Muud nõuded	231 250	231 250	0	0
Laenunõuded	231 250	231 250	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	237 057	237 057	0	0

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	529 121	245 338	129 449	154 334	3%-8%	EUR	2017.a.-2026.a.
Kokku muud nõuded	529 121	245 338	129 449	154 334			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	231 250	231 250	0	0	6%-8%	EUR	2021.a.
Kokku muud nõuded	231 250	231 250	0	0			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	85 600	237 767	323 367
Akumuleeritud kulum	0	-4 428	-4 428
Jääkmaksumus	85 600	233 339	318 939
Ostud ja parendused	0	884	884
Müügid	-85 600	-17 651	-103 251
Amortisatsioonikulu	0	-4 428	-4 428
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	221 000	221 000
Akumuleeritud kulum	0	-8 856	-8 856
Jääkmaksumus	0	212 144	212 144
Amortisatsioonikulu	0	-4 428	-4 428
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	221 000	221 000
Akumuleeritud kulum	0	-13 284	-13 284
Jääkmaksumus	0	207 716	207 716

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 600	18 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-570	-2 108
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	104 760

2014.a. otsustas juhtkond kajastada kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Soetusmaksumusena loetakse sel juhul viimane sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt antud hinnang (2013.a.).

Seisuga 31.12.2016 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 172 (31.12.2015: 172) tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekiga koormatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli 31.12.2016 seisuga 208 (31.12.2015: 212) tuhat eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	376 433	28 987	199 053	148 393	Euribor+5,5%-6,5%	EUR	2021.a.-2026.a.
Laen osaniku poolt	40 650	0	40 650	0	7%	EUR	2020.a.
Pikaajalised laenud kokku	417 083	28 987	239 703	148 393			
Laenukohustised kokku	417 083	28 987	239 703	148 393			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pnagalaen	104 082	7 690	96 392	0	Euribor+5,5%	EUR	2021.a.
Laen osaniku poolt	36 950	36 950	0	0	7%	EUR	2016.a.
Pikaajalised laenud kokku	141 032	44 640	96 392	0			
Laenukohustised kokku	141 032	44 640	96 392	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	207 716	212 144
Kokku	207 716	212 144

Pangalaenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele (Lisa 5).
Laenud osaniku poolt on tagatiseta laenud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11 911	11 911	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 911	11 911		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 110	9 110	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	9 110	9 110	0	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	260 795	240 874
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	65 199	60 218
Kokku tingimuslikud kohustised	325 994	301 092

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 600	18 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 600	18 600
Kokku müügitulu	18 600	18 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute rendile andmine	18 600	18 600
Kokku müügitulu	18 600	18 600

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 509
Lepingutasu	3 000	0
Muud	26	0
Kokku muud äritulud	3 026	1 509

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töölisi äriühingus ei ole.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Odav Raha OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kinnisvarainvest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	52 561	0	46 034
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	69 995	0	50 188	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 385	0	40 254	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Saadud laen	0	0	8 500	4 800	7%	EUR	2020.a.
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Antud laen	22 500	2 620	0	0	3%	EUR	2021.a.
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Antud laen	0	38 610	0	0	7%	EUR	2016.a.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad äriühingu koostatud bilanssi ja tulemiaruanne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2017

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	14.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 902
Kokku	325 994
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	325 994
Kokku	325 994

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 902
Kokku	325 994
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	325 994
Kokku	325 994

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Odav Raha OÜ	11990164	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114034
E-posti aadress	eduard@alg.ee