

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänavava/talu nimi, Pikk 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn**maakond:** Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Muud ärikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2015.a. realiseerimise netokäive 9225 EUR

2016.a. realiseerimise netokäive 11690 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2017.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 7,3 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatusel liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2016.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 11,3 tuh EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu (tuh.EUR)	11,7	9,2
Käibe kasv	26,72%	- 16,4%
Brutokasumi määr	31,8%	- 98,5%
Puhaskasum(tuh. EUR)	11,3	- 2,3
Puhasrentaablus	96,58%	- 24,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	20,47	7,29
ROA	4,78%	- 1,00%
ROE	4,84%	- 1,02%

2017.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 170	19 738	2
Nõuded ja ettemaksed	1 109	319	
Kokku käibevarad	59 279	20 057	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	62 956	58 024	
Kinnisvarainvesteeringud	102 163	134 987	3
Materiaalsed põhivarad	11 580	14 475	4
Kokku põhivarad	176 699	207 486	
Kokku varad	235 978	227 543	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 896	2 751	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	2 896	2 751	
Kokku kohustised	2 896	2 751	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	7
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	214 762	220 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 290	-2 285	
Kokku omakapital	233 082	224 792	
Kokku kohustised ja omakapital	235 978	227 543	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	11 690	9 225	8
Muud äritulud	26 240	6 992	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-524	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 013	-3 869	10
Tööjõukulud	-9 741	-9 085	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 458	-11 799	3,4
Muud ärikulud	0	-26	12
Ärikasum (kahjum)	3 718	-9 086	
Muud finantstulud ja -kulud	8 322	6 801	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 040	-2 285	
Tulumaks	-750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 290	-2 285	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2016. aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2016. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtsajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi

lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;

2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

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. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2016.a. ja aruande koostamise kuupäeva 25.05.2017.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud lühendatud varianti.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	58 170	19 738

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	83	78
Sotsiaalmaks	201	188
Kohustuslik kogumispension	18	17
Töötuskindlustusmaksed	15	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	317	297

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	78	229 307	229 385
Akumuleeritud kulum	0	-66 487	-66 487
Jääkmaksumus	78	162 820	162 898
Müügid		-20 149	-20 149
Amortisatsioonikulu		-7 762	-7 762
31.12.2015			
Soetusmaksumus	78	209 158	209 236
Akumuleeritud kulum	0	-74 249	-74 249
Jääkmaksumus	78	134 909	134 987
Müügid		-26 778	-26 778
Amortisatsioonikulu		-6 046	-6 046
31.12.2016			
Soetusmaksumus	78	182 380	182 458
Akumuleeritud kulum	0	-80 295	-80 295
Jääkmaksumus	78	102 085	102 163

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 690	9 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 078	2 274

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-1 930	-1 930	-1 930
Jääkmaksumus	17 370	17 370	17 370
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895	-2 895
31.12.2015			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-4 825	-4 825	-4 825
Jääkmaksumus	14 475	14 475	14 475
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895	-2 895
31.12.2016			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-7 720	-7 720	-7 720
Jääkmaksumus	11 580	11 580	11 580

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	628	628
Võlad töövõtjatele	816	816
Maksuvõlad	317	317
Saadud ettemaksed	1 135	1 135
Muud saadud ettemaksed	1 135	1 135
Kokku võlad ja ettemaksed	2 896	2 896
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	916	916
Võlad töövõtjatele	763	763
Maksuvõlad	297	297
Saadud ettemaksed	775	775
Muud saadud ettemaksed	775	775
Kokku võlad ja ettemaksed	2 751	2 751

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasu	816	763
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	816	763

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 690	9 225
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 690	9 225
Kokku müügitulu	11 690	9 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	11 690	9 225
Kokku müügitulu	11 690	9 225

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	0	524
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	524

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	259	334
Kütus	259	334
Riiklikud ja kohalikud maksud	176	320
kommunaalteenused	1 078	2 254
sidekulu	387	433
reklaam	0	0
panga teenus	185	130
sõidukite ülalpidamiskulud	198	124
Muud	11 730	274
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 013	3 869

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	7 280	6 790
Sotsiaalmaksud	2 461	2 295
Kokku tööjõukulud	9 741	9 085
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum valuutakursi muutustest	0	26
Kokku muud ärikulud	0	26

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2017

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	02.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	214 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 290
Kokku	226 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 290
Kokku	11 290

Kanda 2016.a. kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi alla.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11690	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com