

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: **TIMORVARA OÜ**

registrikood: 11233925

küla: Lohkva küla

vald: Luunja vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 62207

telefon: +372 7401730

faks: +372 7401739

e-posti aadress: info@timor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

I Üldosa

OÜ Timorvara on asutatud 27.04.2006 ja ettevõtte on registreeritud 05.05.2006 Tartu äriregistris. OÜ Timorvara käive 2016 aastal oli 875524 eurot ja kasum 18533 eurot. Ettevõtte põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt ja büroorumide rent.

II Osakapital

OÜ Timorvara asutamisel oli osakapitaliks 2556 eurot.

Alates 23.09.2011 kuulub 100% osakapitalist Väino Peetsile.

III Tegevus 2016 a.

2016 aastal oli OÜ Timorvara põhitegevusalaks ehituse peatöövõtt mis moodustas käibest 94,93% ja ülejäänud käibe moodustas transpordivahendite ja mehhanismide rent ning ruumide rent. 2015 aastal omandas OÜ Timorvara Lohkvas Metsiku kinnistu kinnisvarainvesteeringuna ja rendib ruume ning platse.

Peamised ehitusobjektid 2016 aastal:

Jrk nr	Objekti nimetus	Tellijä	Maksumus
1	Sakala malev Viljandi	Wesico Ehitus OÜ	75764.-€
2	Toftan	Toftan AS	291493.-€
3	Võru lasteaed	YIT AS	90437.-€
4	Pargi 10 katus	Westwell OÜ	2070.-€
5	Trepp Sossi tee 8, Tähtvere	Mapri OÜ	3413.-€
6	Korterelamu Kanarbiku 6	Villaare OÜ	8323.-€
7	Ugala trepid	Mapri OÜ	13847.-€
8	ERM	Fund Ehitus	10757.-€
9	Väljaks Riia 12a	Tartu LV	49293.-€
10	Rõngu kauplus	Ehitustrust AS	19730.-€
11	Katolik kirik, Jakobi 41	Tooman Ehitus OÜ	23435.-€
12	Lasteaed Naerumaa	Mapri Ehitus OÜ	209318.-€
13	Tarmeko galerii	Tarmeko KV OÜ	6784.-€
14	Aruküla kergliiklustee trepid	TREF AS	10692.- €
15	Kaldtee, Kreutzwaldi	PVH Ehitus OÜ	5270.- €
16	Biteshop ärihoone Ringtee 60	Optimus Ehitus OÜ	33020.-€
17	Harmi plats	RV OÜ	22498.-€
18	Tähe tn trepp	Tekom OÜ	2035.-€
19	Barclay purskaev	LV LMO	5298.- €
20	MÄE; KIVI PARGI	LVLMO	7691.-€
21	EST HUS vedul	KRC	7910.-€
22	Tarmeko Lammutus ja kanal	Tarmeko KV OÜ	17400.-€

23	Tõrvandi lasteaed	Lähte Ehitus	4375.-€
24	Vabaduse 8 välikäimla	LV LMO	8445.-€
25	Kuradisilla jooksev remont	LMO	2450.-€
26	Vallikraavi tugimüür	LMO	7492.-€
27	AS Linda Nektar	Eviko	42145.-€
28	Tarmeko jooksev remont	Tarmeko KV OÜ	9700.-€

OÜ Timorvara peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Müügitulu (eurodes)	875524	508259
Müügitulu kasv (%)	72,26	-12,34
Puhaskasum (eurodes)	18533	10145
Puhasrentaablus (%)	2,12	1,20
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,05	1,23
ROA (%)	5,01	2,76
ROE (%)	8,48	5,07

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2016-müügitulu2015)/müügitulu 2015x 100

Puhasrentaablus (%) =(puhaskasum/müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = (puhaskasum/varad) x 100

ROE (%) =(puhaskasum/omakapital) x 100

IV Tegevus 2017 aasta PROGNOOS

Arengusuunad

Suurendada ehituse peatöövõtu käivet

Leida rentnikke kinnistule

Intensiivselt tegeleda ehitusmehhanismide rendiga

V Arengu – ja uurimisväljaminekud

Arengu ja uurimisväljaminekuid 2016 aastal ei olnud ja ei ole planeeritud ka 2017 aastaks.

VI Töötasud ja töötajate arv

Juhataste liikmete tööd tasustatakse alates oktoobrist 2016

Juhataja töötasu 862 eurot

Keskmine töötajate arv 1

Keskmine töötasu 862 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	447	761	2
Nõuded ja ettemaksed	101 903	101 672	3,4
Kokku käibevarad	102 350	102 433	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 760	12 524	
Kinnisvarainvesteeringud	177 902	180 703	6
Materiaalsed põhivarad	76 795	72 535	7
Kokku põhivarad	267 457	265 762	
Kokku varad	369 807	368 195	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	67 533	37 650	8
Võlad ja ettemaksed	29 654	45 765	5,9
Kokku lühiajalised kohustised	97 187	83 415	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	54 020	84 713	8
Kokku pikaajalised kohustised	54 020	84 713	
Kokku kohustised	151 207	168 128	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	197 255	187 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 533	10 145	
Kokku omakapital	218 600	200 067	
Kokku kohustised ja omakapital	369 807	368 195	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	875 524	508 259	11
Muud äritulud	400	19 551	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-736 442	-437 403	12
Mitmesugused tegevuskulud	-62 538	-26 643	13
Tööjõukulud	-13 698	-13 758	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 211	-27 370	6,7
Muud ärikulud	-16 164	-5 212	
Ärikasum (kahjum)	17 871	17 424	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	235	2 652	
Intressitulud	4 308	0	
Intressikulud	-3 881	-9 931	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 533	10 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 533	10 145	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse paragrahvis 27 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodil. OÜ Timorvara kasutab soetusmaksumuse meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

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 lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud

- 1) isikud on ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 2) isikule kuulub üle 10% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 3) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 4) üle 50% juriidiliste isikute aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidiliste isikute kasumile kuulub ühele ja samale isikule;
- 5) isikutele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 6) juriidiliste isikute juhatuse või muu juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 7) isik on teise isiku töötaja, töötaja abikaasa või otsejoones sugulane;
- 8) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (TuMS § 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve SEB pangas	447	5
Nordea pank	0	756
Kokku raha	447	761

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	78 265	78 265
Ostjatelt laekumata arved	78 265	78 265
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 638	23 638
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 903	101 903
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	88 820	88 820
Ostjatelt laekumata arved	88 820	88 820
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 852	12 852
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 672	101 672

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	78 265	88 820
Kokku nõuded ostjate vastu	78 265	88 820

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	263	45
Üksikisiku tulumaks	133	136
Sotsiaalmaks	389	390
Kohustuslik kogumispension	26	26
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66	64
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	877	661

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	179 000	179 000
Akumuleeritud kulum	-3 356	-3 356
Jääkmaksumus	175 644	175 644
Ostud ja parendused	7 744	7 744
Amortisatsioonikulu	-2 685	-2 685
31.12.2015		
Soetusmaksumus	186 744	186 744
Akumuleeritud kulum	-6 041	-6 041
Jääkmaksumus	180 703	180 703
Amortisatsioonikulu	-2 801	-2 801
31.12.2016		
Soetusmaksumus	186 744	186 744
Akumuleeritud kulum	-8 842	-8 842
Jääkmaksumus	177 902	177 902

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 455	24 560
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 825	12 600

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	179 132	179 132	179 132
Akumuleeritud kulum	-94 022	-94 022	-94 022
Jääkmaksumus	85 110	85 110	85 110
Ostud ja parendused	13 450	13 450	13 450
Amortisatsioonikulu	-24 075	-24 075	-24 075
Müügid	-1 950	-1 950	-1 950
31.12.2015			
Soetusmaksumus	190 632	190 632	190 632
Akumuleeritud kulum	-118 097	-118 097	-118 097
Jääkmaksumus	72 535	72 535	72 535
Ostud ja parendused	30 670	30 670	30 670
Amortisatsioonikulu	-26 410	-26 410	-26 410
31.12.2016			
Soetusmaksumus	218 772	218 772	218 772
Akumuleeritud kulum	-141 977	-141 977	-141 977
Jääkmaksumus	76 795	76 795	76 795

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Nordea pank	27 341	27 341			
Lühiajalised laenud kokku	27 341	27 341			
Pikaajalised laenud					
Nordea pank	54 658	23 436	31 222		25.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	54 658	23 436	31 222		
Kapitalirendikohustised kokku	39 554	16 756	22 798		
Laenukohustised kokku	121 553	67 533	54 020		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Nordea pank	23 436	23 436			
Lühiajalised laenud kokku	23 436	23 436			
Pikaajalised laenud					
Nordea pank	54 658		54 658		
Pikaajalised laenud kokku	54 658		54 658		
Kapitalirendikohustised kokku	44 269	14 214	30 055		
Laenukohustised kokku	122 363	37 650	84 713		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	177 902	180 703
Kokku	177 902	180 703

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 634	27 634
Võlad töövõtjatele	702	702
Maksuvõlad	877	877
Muud võlad	441	441
Muud viitvõlad	441	441
Kokku võlad ja ettemaksed	29 654	29 654
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 962	43 962
Võlad töövõtjatele	859	859
Maksuvõlad	661	661
Muud võlad	283	283
Muud viitvõlad	283	283
Kokku võlad ja ettemaksed	45 765	45 765

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	875 524	508 259
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	875 524	508 259
Kokku müügitulu	875 524	508 259
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üldehitustööd	831 113	475 899
mehhanismide rent	21 956	7 800
ruumide rent	22 455	24 560
Kokku müügitulu	875 524	508 259

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	113 270	82 632
Alltöövõtutööd	621 490	354 595
Muud	1 682	176
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	736 442	437 403

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	3 734	2 222
Elektrienergia	3 734	2 222
Kindlustus	2 986	2 052
Juriidilised kulud	3 624	5 534
Muud	52 194	16 835
Kokku mitmesugused tegevuskulud	62 538	26 643

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	10 299	10 344
Sotsiaalmaksud	3 399	3 414
Kokku tööjõukulud	13 698	13 758
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	43 638
Sidusettevõtjad	107	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütaretevõtjad	555 050	40 766	321 716	40 480
Sidusettevõtjad	1 930	1 074	0	1 074

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	13 698	13 758

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

2016 aasta lõpus otsustas OÜ Timorvara müüa tütaretevõtte OÜ Timorehitus, mille müük jõudus lõpule 12.03.2017 aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2017

TIMORVARA OÜ (registrikood: 11233925) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VÄINO PEETS	Juhatuse liige	15.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	197 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 533
Kokku	215 788
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 788
Kokku	215 788

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	831113	94.93%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22455	2.56%	Ei
Ehitusmasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent	77321	21956	2.51%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Väino Peets	36011212723	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7401730
Faks	+372 7401739
E-posti aadress	info@timor.ee