

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Vara Holding Eesti OÜ

registrikood: 11711891

tänava/talu nimi, Helgi tee 2

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75312

e-posti aadress: info@moigumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 17 Negatiivne käibekapital	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

VARA HOLDING EESTI OÜ on registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 03.09.2009.a. Ettevõtte põhitegevusala: kinnisvaraarendus ja -haldus; enda kinnisvara ost ja müük, äriruumide rendile andmine. 2016. aastal valmis ärihoone "Mõigu Maja", asukohaga Rae vald, Peetri küla, Helgi tee 2. Mõigu Maja on kolme korruselise komplekshoone, mille kogupindala on ca 4340 m² ning hoones üüritakse äriruume üüritulu teenimise eesmärgil.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 3. 2016. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 47 000 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Vara Holding Eesti on üheliikmeline juhatus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Peamiseks eesmärgiks on ärihoone "Mõigu Maja" tõrgeteta töötamine, professionaalne ja edukas planeerimine ja töös hoidmine.

Jätkata pooleliolevate projektide ettevalmistamise ja teostamisega.

Suurendada ärihoone "Mõigu Maja" ja piirkonna tuntust ning kasvatada hoone külastajate/klientide arvu.

Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, kreditoridele, tarnijatele ja ettevõtte üürnikele ning töötajatele.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2016	2015
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/Omakapital*100	90,72	68,67
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/Varad kokku*100	31,15	5,18
Lühiajaliste kohustuste			
kattekordaja	Käibevara/ Lühiajalised kohustused	0,08	0,12
Võlakordaja (%)	Kohustused kokku/ Varad*100	65	92
Kapitaliseerituse kordaja	Pikajalised kohustused/ Pikajalised	0,64	0,72
	kohustused+Omakapital		
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad*100	35,43	7,55

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 114	162	
Nõuded ja ettemaksed	145 998	5 465	2
Varud	0	127 940	
Kokku käibevarad	157 112	133 567	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	3 268 852	0	5
Materiaalsed põhivarad	18 018	1 366 239	6
Kokku põhivarad	3 291 870	1 366 239	
Kokku varad	3 448 982	1 499 806	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 155 973	966 614	7
Võlad ja ettemaksed	17 589	131 523	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 173 562	1 098 137	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 934	262 530	7
Võlad ja ettemaksed	45 374	25 917	8
Kokku pikaajalised kohustised	49 308	288 447	
Kokku kohustised	2 222 870	1 386 584	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 666	32 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 890	77 756	
Kokku omakapital	1 226 112	113 222	
Kokku kohustised ja omakapital	3 448 982	1 499 806	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	240 399	57 230	10
Muud äritulud	1 076 141	160 432	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-68 339	-96 586	12
Mitmesugused tegevuskulud	-33 073	-6 072	13
Tööjõukulud	-45 302	-11 528	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 469	-126	6
Muud ärikulud	-1 413	0	
Ärikasum (kahjum)	1 164 944	103 350	
Intressitulud	8 134	0	
Intressikulud	-60 188	-26 240	
Muud finantstulud ja -kulud	0	646	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 112 890	77 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 890	77 756	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Holding Eesti OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vara Holding Eesti OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil.

2016. aasta septembris asutas Vara Holding Eesti OÜ kaks äriühingut/tütarettevõtet, 2500 eurose osakapitaliga: Treiali 6 OÜ (reg.kood 14102862) ja Treiali 2/4 OÜ (reg.kood 14105228). Tütarettevõtteid kajastatakse edasi soetusmaksumuses.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet, sest tütarettevõtete mõju on ebaoluline.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

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. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 453	20 453	
Ostjatelt laekumata arved	20 453	20 453	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 734	3 734	3
Muud nõuded	120 014	120 014	
Laenunõuded	117 079	117 079	
Intressinõuded	2 935	2 935	
Ettemaksed	1 797	1 797	
Tulevaste perioodide kulud	1 797	1 797	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 998	145 998	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 920	1 920	
Ostjatelt laekumata arved	1 920	1 920	
Muud nõuded	3 545	3 545	
Laenunõuded	3 000	3 000	
Intressinõuded	545	545	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 465	5 465	

Laenunõue on tagatud optioonilepinguga, intressimääraga 5-6%, alusvaluuta euro ning tähtajaga 31.12.2017.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	671	0	-67 408
Üksikisiku tulumaks	0	963	0	427
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	64
Sotsiaalmaks	0	2 103	0	842
Kohustuslik kogumispension	0	92	0	51
Töötuskindlustusmaksed	0	145	0	61
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	106
Ettemaksukonto jääk	3 734		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 734	4 038	0	-65 857

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
14102862	Treiali 6 OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine, haldamine	0	100
14105228	Treiali 2/4 OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine, haldamine	0	100

Tütarettevõtjad Treiali 6 OÜ ja Treiali 2/4 OÜ kajastatakse soetusmaksumuses. Mõlema ettevõtte osade nimiväärtus on 2500 eurot. Treiali 2/4 OÜ on asutatud 30.08.2016 ja Treiali 6 OÜ on asutatud 25.08.2016.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet, sest tütarettevõtete mõju on ebaoluline.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	833 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 076 141
Ümberklassifitseerimised	1 358 815
31.12.2016	3 268 852

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	183 886	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 976	0

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud kinnisvara ekspertide arvamusi ja hinnanguid.

22.03.2016.a. on kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) teostatud eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt ning 12.05.2017.a. on väljastatud akt/hinnang kinnisvara investeeringutele turuväärtuse hindamiseks kinnisvaraarenduse eksperdi poolt (nimetatud väärtus oli kehtiv seisuga 31.12.2016). Kinnisvara õiglast väärtust on juhatuse hinnangul vähendatud 3%.

Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Treiali tee 4 ja 6 õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud turuhindade võrdlusmeetodit.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	1 260 200	7 550	1 267 750
Amortisatsioonikulu	0	0	-126	-126
Ümberklassifitseerimised	98 615	0	0	98 615
31.12.2015				
Soetusmaksumus	98 615	1 260 200	7 550	1 366 365
Akumuleeritud kulum	0	0	-126	-126
Jääkmaksumus	98 615	1 260 200	7 424	1 366 239
Ostud ja parendused	0	0	14 063	14 063
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 469	-3 469
Ümberklassifitseerimised	-98 615	-1 260 200	0	-1 358 815
31.12.2016				
Soetusmaksumus	0	0	21 613	21 613
Akumuleeritud kulum	0	0	-3 595	-3 595
Jääkmaksumus	0	0	18 018	18 018

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen Versobank AS	1 868 183	1 868 183			3,3%	euro	20.05.2024
Laen Citadele banka AS	196 178	196 178			5,0%	euro	21.09.2018
Nordea Finance Estonia AS	1 612	1 612			2,7%	euro	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	2 065 973	2 065 973					
Pikaajalised laenud							
Laenud eraisikud	90 000	90 000	0	0	0	euro	tähtajatu
Nordea Finance Estonia AS	3 934	0	3 934	0	2,7%	euro	04.04.2020
Pikaajalised laenud kokku	93 934	90 000	3 934	0			
Laenukohustised kokku	2 159 907	2 155 973	3 934	0			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen Versobank AS	766 631	766 631			4,90%	euro	20.05.2016
Arvelduskrediit Citadele banka AS	199 983	199 983			5,0%	euro	26.09.2016
Lühiajalised laenud kokku	966 614	966 614					
Pikaajalised laenud							
Laenud äriühingud	192 000	0	192 000	0	5-6%	euro	31.12.2017
Laenud eraisikud	55 000	0	55 000	0	6%	euro	31.12.2017
Laenud omanikud	7 604	0	7 604	0	0%	euro	31.12.2017
Laenudelt arvestatud intress	7 926	0	7 926	0	0	euro	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	262 530	0	262 530	0			
Laenukohustised kokku	1 229 144	966 614	262 530	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	885 491	226 555
Ehitised	2 377 160	1 260 200
Kokku	3 262 651	1 486 755

Investeeringislaen Versobank AS - Lepingust tulenevate nõuete kohase täitmise tagamiseks on seatud AS Versobank kasuks 1.

(esimese) järjekoha hüpoteek kinnistule, mille koosseisus on maaüksused asukohaga : 1) Ringtee T2, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1735, pindalaga 1877m²; 2) Ringtee T3, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1736, pindalaga 1606m²; 3) Ringtee T4, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1737, pindalaga 903m²; 4) Helgi tee 2, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, katastritunnusega 65301:002:1738, pindalaga 2583m², summas 2 201 000.00 € (kaks miljonit kakssada üks tuhat eurot) + 512 000.00 € (viissada kaksteist tuhat eurot).

Laen Citadele banka AS - Panga kasuks on seatud hüpoteek hüpoteegisummaga EUR 260 000 (kakssada kuuskümmend tuhat Eurot) kinnistule, asukohaga Treiali tee 4/Treiali tee 6/Radari tee L2, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa, registriosa nr 204002; hüpoteek hüpoteegisummaga EUR 200 000 (kakssada tuhat Eurot) kinnistule, asukohaga Helgi tee 2, Rae vald, Peetri alevik, Harjumaa, registriosa nr 2385250; DOCS Baltic OÜ (registrikood 11671370, asukohaga Mustamäe tee 6B, Tallinn) käendus Laenusumma ulatuses.

AS Citadele banka kasuks on registriosa nr 14420302 esimesele järjekohale seatud hüpoteek hüpoteegisummaga üks sada kolmkümmend tuhat (130 000) eurot koos igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 303	9 303	0	
Võlad töövõtjatele	2 450	2 450	0	
Maksuvõlad	4 038	4 038	0	3
Saadud ettemaksed	1 798	1 798	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 798	1 798	0	
Tagatisraha, deposiit	45 374	0	45 374	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 963	17 589	45 374	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	189 497	189 497	0	
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000	0	
Maksuvõlad	-65 857	-65 857	0	3
Muud võlad	6 883	6 883	0	
Muud viitvõlad	6 883	6 883	0	
Tagatisraha, deposiit	25 917	0	25 917	
Kokku võlad ja ettemaksed	157 440	131 523	25 917	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast, summas 2 556 eurot, mis kuulub 100%-liselt osahingule SunEst Invest (reg.kood 12500831).		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2016.a. moodustas 1 223 556 eurot (31. detsember 2015.a. 110 666 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 978 845 eurot (31.12.2015 88 533 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 20/80 (2015.a. 20/80) netodividendide väljamakstavalt summalt, seega 244 711 eurot (31.12.2015.a. 22 133 eurot). Tulumaksu kohustus on arvestatud kogu vaba omakapitali jaotamisel dividendideks.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	240 399	57 230
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	240 399	57 230
Kokku müügitulu	240 399	57 230
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	240 399	57 230
Kokku müügitulu	240 399	57 230

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 076 141	160 432	5
Kokku muud äritulud	1 076 141	160 432	

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud kinnisvara ekspertide arvamusi ja hinnanguid. 22.03.2016.a. on kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) teostatud eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt ning 12.05.2017.a. on väljastatud akt/hinnang kinnisvara investeeringutele turuväärtuse hindamiseks kinnisvaraarenduse eksperdi poolt (nimetatud väärtus oli kehtiv seisuga 31.12.2016). Kinnisvara õiglast väärtust on juhatuse hinnangul vähendatud 3%. Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Treiali tee 4 ja 6 õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud turuhindade võrdlusmeetodit.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	11 072	33 470
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	5 390	57 240
Müügi eesmärgil ostetud teenused	43 386	4 043
Energia	5 988	781
Elektrienergia	3 373	781
Soojusenergia	2 615	0
Veevarustusteenused	468	0
Transpordikulud	983	0
Maarent	1 052	1 052
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	68 339	96 586

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	6 290	672
Uurimis- ja arengukulud	0	1 092
Koolituskulud	691	75
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 665	707
Muud administratiivkulud (riigilõiv, lepingutasu, õigusabi)	21 003	3 212
Muud	2 424	314
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 073	6 072

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	33 858	8 616
Sotsiaalmaksud	11 444	2 552
Kokku tööjõukulud	45 302	11 168
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SunEst Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	63 579	3 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	15 036	8 616

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Vara Holding Eesti OÜ-le olulist mõju omav emaettevõtte ning juhtkond;
- ettevõtte juhtkond.

Vara Holding Eesti OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Vara Holding Eesti OÜ ja AS LHV Pank on sõlminud 10ndal veebruaril 2017 laenulepingu Vara Holding Eesti OÜ poolt Versobank AS ees võetud kohustuste refinantseerimiseks ning investeeringute osaliseks investeerimiseks. Laenu kasutusse võtmise tähtaeg on 10.maini 2017.a. Laenu tähtaeg 25.02.2022.

LHV Pank ASi kasuks seatakse esimesele järjekohale hüpoteek kinnistule asukohaga Harju maakond, Peetri alevik, Rigtee T2, Ringtee T3, Rigtee T4, Helgi tee 2 (registriosa nr 2385250).

Lisa 17 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2016 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 1 998 861 euro võrra. Nimetatud asjaolu on tingitud pangalaenu refinantseerimisest 2017. aastal. Antud info on avalikustatud lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2017

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	21.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vara Holding Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vara Holding Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

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

Ülevaatuses 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Me ei ole üle vaadanud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2015, kuna meid määrati Vara Holding Eesti OÜ vandeaudiitoriteks peale seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised ülevaatuses protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust selle kuupäeva bilansi andmete kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2015 kajastatud summad moodustavad osa 2016. aasta kasumist seisuga 31. detsember 2016.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Vara Holding Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Vara Holding Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	21.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 890
Kokku	1 223 556

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 112 890
Kokku	1 223 556

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	240399	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunEst Invest OÜ	12500831	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@moigumaja.ee