

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: KA VARAD OÜ

registrikood: 10352438

tänav a nimi, Kompanii tn.

maja ja korteri number: 8-5

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51007

telefon: +372 5016600

e-posti aadress: ivo@estero.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ KA Varad põhitegevusalaks alates 2005.a. on kinnisvaraarendus.

Aruandeaastal toimus ühe kinnisvarainvesteeringu ost.

Aruandeaasta lõpu seisuga koosseisulisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega muid palgaga seotud väljamakseid ei teostatud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

2017 .aastal on kavas jätkata sama tegevussuunaga ja otsida ka uusi tegevussuundasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43	42	
Nõuded ja ettemaksed	179 653	279 093	2
Varud	21 474	21 474	
Kokku käibevarad	201 170	300 609	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	414	414	
Kinnisvarainvesteeringud	1 006 849	974 448	4
Kokku põhivarad	1 007 263	974 862	
Kokku varad	1 208 433	1 275 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 000	68 000	5
Võlad ja ettemaksed	1 953	1 503	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	61 953	69 503	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 101 563	1 166 563	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 101 563	1 166 563	
Kokku kohustised	1 163 516	1 236 066	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 172	19 172	
Kohustuslik reservkapital	2 568	2 568	
Muud reservid	400 000	400 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-382 335	-367 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 512	-14 963	
Kokku omakapital	44 917	39 405	
Kokku kohustised ja omakapital	1 208 433	1 275 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-645	-631	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 186	-2 699	
Muud ärikulud	0	-4	
Ärikasum (kahjum)	-3 831	-3 334	
Intressitulud	9 347	0	
Intressikulud	-4	-19 340	
Muud finantstulud ja -kulud	0	7 711	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 512	-14 963	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 512	-14 963	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KA Varad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2017.aastast rakenduvad Ettevõtjaportaali majandusaasta aruannete esitamise keskkonnas Euroopa Liidu raamatupidamisdirektiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel tuleb majandusaasta aruande koostajal valida aruande lisamise hetkel ettevõtja kategooria. Ettevõtja suurusest ja selle alusel valitud kategooriast sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte on valinud väikeettevõtja kategooria ja koostab seega lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid sisaldavad kassa ja pangakontode saldosid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt seotud transpordikulusid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuluks kandmisel kasutatakse (individuaalse hindamise meetodit). Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulusid. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades. Aruandeaasta tulem leitakse tulude ja kulude vahena.

Kulud

Aruandeperioodi kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata tasumisest. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ KA Varad loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele ja seotud osapoolteks loetakse:

1. Omanikke
2. Tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	33 000	33 000	0	0
Muud nõuded	146 653	146 653	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	179 653	179 653		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	279 093	279 093	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 093	279 093		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 889	0	1 454
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 889		1 454

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	1 240 592	1 240 592
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 240 592	1 240 592
Ostud ja parendused	0	17 176	17 176
Müügid	0	-283 320	-283 320
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	974 448	974 448
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	974 448	974 448
Ostud ja parendused	0	104 551	104 551
Müügid	0	-72 150	-72 150
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	1 006 849	1 006 849
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 006 849	1 006 849

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 831	-3 177

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	375 050	60 000	315 050	0	5,5%	EUR	2018.a.
Tagatiseta laenud	786 513	0	786 513	0	3-6%	EUR	2018.a.
Pikaajalised laenud kokku	1 161 563	60 000	1 101 563	0			
Laenukohustised kokku	1 161 563	60 000	1 101 563	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	435 050	68 000	367 050	0	5,5%	EUR	2018.a.
Tagatiseta laenud	799 513	0	799 513	0	3-6%	EUR	2018.a.
Pikaajalised laenud kokku	1 234 563	68 000	1 166 563	0			
Laenukohustised kokku	1 234 563	68 000	1 166 563	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 006 849	995 448
Kokku	1 006 849	995 448

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	64	64	0	0
Maksuvõlad	1 889	1 889	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 953	1 953	0	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	49	49	0	0
Maksuvõlad	1 454	1 454	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 503	1 503	0	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	0
Kokku müügitulu	0	0

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2016.a. tööjõukulud puudusid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	119 470	786 512	231 320	799 513

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

KA VARAD OÜ (registrikood: 10352438) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PETTAI	Juhatuse liige	30.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-382 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 512
Kokku	-376 823

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MP VARA OÜ	10850171	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	9586 EUR (Lihtomand)
Osaühing Texover	10981766	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	9586 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366344
E-posti aadress	ivo@estero.ee