

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OSAÜHING KINNISVARAEHITUS

registrikood: 11130776

tänava/talu nimi, Veere 5

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44306

telefon: +372 5288693, +372 53491513

e-posti aadress: kve@kinnisvaraehitus.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvaraehitus.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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kinnisvaraehitus on ettevõtte, mis tegeleb vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitustöö-, üldehituse-, remont-, sanitaartechniliste- ja montaažitöödega.

Firmale omistati 2012.a. ISO standardid: ISO 9001:2008, ISO 14001: 2004 ja OHSAS 18001:2007.

Tulud, kulud ja kasum

2016 aastal oli OÜ Kinnisvaraehituse müügitulu 504517 €. Müügitulust moodustas vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitustööd Eestis 100%. OÜ Kinnisvaraehitus kasumiks kujunes 3 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu	504517	734167
Käibe kasv %	-31,3	-24,4
Brutokasumi määr %	0,5	-4,9
Puhaskasum	3218	-36473
Kasumi kasv %	107,6	0
Puhasrentaablus %	0,6	-4,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	1,9
ROA	0,6	-6,6
ROE	0,8	-9,4
Varad	553574	553574
Omakapital	389769	389769
Käibevara	271000	271000
Lühiajalised kohustused	137321	137321

Käibe kasv (%)= (müügitulu 2016- müügitulu 2015)/müügitulu 2015*100
Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Kasumikasv (%)= (puhaskasum 2016-puhaskasum 2015)/puhaskasum 2015*100
Puhasrentaablus (%)= puhaskasum/müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
ROA (%)= puhaskasum/varad kokku*100
ROE (%)= puhaskasum/omakapital*100

Personal

OÜ Kinnisvaraehitus töötajate arv majandusaasta lõpus oli 10 töötajat. Aasta keskmine töötajate arv taandatud täistööajale on 10 töötajat.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Pakkuda ehitusteenust peatöövõtu korras. Leida uusi kliente ja koostööpartnereid. Investeerida tööliste koolitusse ja töö kvaliteeti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	66 121	82 062
Nõuded ja ettemaksed	190 046	131 494
Varud	51 014	57 444
Kokku käibevarad	307 181	271 000
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	231 077	282 574
Kokku põhivarad	231 077	282 574
Kokku varad	538 258	553 574
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	39 772	35 593
Võlad ja ettemaksed	99 322	102 909
Kokku lühiajalised kohustised	139 094	138 502
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 178	25 303
Kokku pikaajalised kohustised	6 178	25 303
Kokku kohustised	145 272	163 805
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834
Kohustuslik reservkapital	383	383
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 551	422 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 218	-36 473
Kokku omakapital	392 986	389 769
Kokku kohustised ja omakapital	538 258	553 574

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	504 517	734 167
Muud äritulud	22	2 667
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-285 142	-522 636
Mitmesugused tegevuskulud	-13 600	-18 785
Tööjõukulud	-146 971	-179 848
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51 496	-49 963
Muud ärikulud	-4 636	-1 026
Ärikasum (kahjum)	2 694	-35 424
Intressitulud	1 586	0
Muud finantstulud ja -kulud	-1 062	-1 049
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 218	-36 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 218	-36 473

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraehitus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraehitus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis arvatakse soetusmaksumusest maha akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis lisatakse see eraldi põhivarasse eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Võimalikud dividendide väljamaksed ja sellega kaasnev tulumaksu kohustus maksumääraga 20/80, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a. juhul, kui isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.
- eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tagatishoius	1 663	22 435
Sularaha kassas	19 770	23 688
Arvelduskontod	44 688	35 939
Kokku raha	66 121	82 062

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	142 875	142 875
Ostjatelt laekumata arved	142 875	142 875
Nõuded seotud osapoolte vastu	-30	-30
Muud nõuded	44 137	44 137
Laenunõuded	41 950	41 950
Intressinõuded	2 187	2 187
Ettemaksed	3 064	3 064
Tulevaste perioodide kulud	3 064	3 064
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 046	190 046
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	88 411	88 411
Ostjatelt laekumata arved	88 411	88 411
Muud nõuded	40 630	40 630
Laenunõuded	39 500	39 500
Intressinõuded	1 130	1 130
Ettemaksed	3 226	3 226
Tulevaste perioodide kulud	3 226	3 226
Aruandvad isikud	-773	-773
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 494	131 494

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 376	4 587
Üksikisiku tulumaks	4 141	3 695
Sotsiaalmaks	7 827	7 091
Kohustuslik kogumispension	266	272
Töötuskindlustusmaksed	487	492
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 097	16 137

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	113 815	2 709	319 020	435 544	36 072	471 616
Akumuleeritud kulum	-68 732	-1 451	-91 031	-161 214	-12 521	-173 735
Jääkmaksumus	45 083	1 258	227 989	274 330	23 551	297 881
Ostud ja parendused	32 805		1 850	34 655		34 655
Amortisatsioonikulu	-13 170	-521	-32 246	-45 937	-4 026	-49 963
Muud muutused					1	1
31.12.2015						
Soetusmaksumus	146 620	2 709	320 870	470 199	33 822	504 021
Akumuleeritud kulum	-81 902	-1 972	-123 277	-207 151	-14 296	-221 447
Jääkmaksumus	64 718	737	197 593	263 048	19 526	282 574
Amortisatsioonikulu	-13 422	-521	-30 101	-44 044	-7 453	-51 497
31.12.2016						
Soetusmaksumus	142 785	2 709	320 870	466 364	33 822	500 186
Akumuleeritud kulum	-91 489	-2 493	-153 378	-247 360	-21 749	-269 109
Jääkmaksumus	51 296	216	167 492	219 004	12 073	231 077

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laadurekskavaator NEW Holland B115B	8 509	6 787	1 722	3,1	15.03.2018
Roomikekskavaator New Holland E235	4 827	4 827		3,1	15.04.2017
Laadurekskavaator NEW HOLLAND B115C	11 967	7 510	4 457	2,98	15.07.2018
Kapitalirendinõuded kokku	25 303	19 124	6 179		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laadurekskavaator NEW Holland B115B	15 140	6 631	8 509	3,1	15.03.2018
Roomikekskavaator New Holland E235	19 085	14 258	4 827	3,1	15.07.2018
Laadurekskavaator NEW HOLLAND B115C	19 314	7 348	11 966	2,98	15.04.2017
Kapitalirendinõuded kokku	53 539	28 237	25 302		

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	25 302	19 124	6 178

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	53 540	28 237	25 303

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 000	1 000			3%
Arvelduskrediit	19 648	19 648			
Lühiajalised laenud kokku	20 648	20 648			
Kapitalirendikohustised kokku	25 302	19 124	6 178		
Laenukohustised kokku	45 950	39 772	6 178		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	900	900			3%
Arvelduskrediit	6 456	6 456			
Lühiajalised laenud kokku	7 356	7 356			
Kapitalirendikohustised kokku	53 540	28 237	25 303		
Laenukohustised kokku	60 896	35 593	25 303		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	64 072	64 072
Võlad töövõtjatele	17 610	17 610
Maksuvõlad	17 097	17 097
Muud võlad	543	543
Intressivõlad	543	543
Kokku võlad ja ettemaksed	99 322	99 322

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	66 033	66 033
Võlad töövõtjatele	20 226	20 226
Maksuvõlad	16 137	16 137
Muud võlad	513	513
Intressivõlad	513	513
Kokku võlad ja ettemaksed	102 909	102 909

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	7 290	9 120
Puhkusetasude kohustis	9 832	10 857
Muud kinnipidamised	488	249
Kokku võlad töövõtjatele	17 610	20 226

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	504 517	732 195
Soome	0	1 972
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	504 517	734 167
Kokku müügitulu	504 517	734 167
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus		
Transporditeenus	0	0
Välistrasside ehitus	504 517	732 195
Mehhanismide teenused	0	0
Vahendusteenus	0	1 972
Teede ehitus	0	0
Kokku müügitulu	504 517	734 167

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	311
Lootusetute nõuete laekumine	0	0
Palgatoetus, juhendamistasu	0	2 243
Intressitulu	0	111
Muud	22	2
Kokku muud äritulud	22	2 667

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

	2016	2015
Tooraine ja materjal	155 012	197 203
Energia	53 242	61 688
Kütus	53 242	61 688
Alltöövõtutööd	4 354	195 817
Transpordikulud	13 430	6 153
Üür ja rent	3 492	4 439
Muud	55 612	57 336
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	285 142	522 636

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	109 642	136 697
Sotsiaalmaksud	37 329	42 129
Pensionikulu	0	1 021
Kokku tööjõukulud	146 971	179 847
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	0

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 950	2 235	1 348

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 282	30 039	5 059	2 135

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	29 900	29 838

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

OSAÜHING KINNISVARAEHITUS (registrikood: 11130776) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAR NEEME	Juhatuse liige	30.06.2017
LEHO LÄNTS	Juhatuse liige	30.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 218
Kokku	388 769
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	388 769
Kokku	388 769

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 218
Kokku	388 769
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	388 769
Kokku	388 769

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	42211	504517	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Allar Neeme	37809305219		1278 EUR (Lihtomand)
Imre Tiks	37608185241		1278 EUR (Lihtomand)
Leho Länts	37601144225		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5288693
Mobiiltelefon	+372 53491513
E-posti aadress	kve@kinnisvaraehitus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvaraehitus.ee