

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänavanimi, maja ja korteri number: Narva mnt 4-219

linn: Tallinn

maakond: Harjumaa

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6616226, +372 5021961

e-posti aadress: linden@linden.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

2016. aastal oli OÜ Linden Varahaldus müügitulu 147 218 eurot.

Ettevõtte ei osalenud riigihanke konkurssidel.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus- /haldusteenust 28 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda parandada teenuse kvaliteeti, tõstes osutatavate teenuste taset.

Ettevõtte juhil Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri IV kutsetunnistus. ettevõttes töötab veel üks haldur.

Raamatupidamise teenust ostetakse sisse teenusena ja see on oluliselt vähendanud kulusid raamatupidamisele. Samal ajal on tõusnud raamatupidamise kvaliteet. Loobutud on paberkandjal dokumentide säilitamisest ja kõik dokumendid säilitatakse elektroonselt teenust osutava ettevõtte serveris.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teeninduse kvaliteedi tõstmine ja teenuste laiendamine , kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja talle ei maksta juhatuseliikme tasusid. Juhatus liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 090	20 402	2
Nõuded ja ettemaksed	94 144	80 439	3
Kokku käibevarad	115 234	100 841	
Kokku varad	115 234	100 841	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	60 478	44 700	6
Kokku lühiajalised kohustised	60 478	44 700	
Pikaajalised kohustised			
Sihtfinantseerimine	13 598	7 632	
Kokku pikaajalised kohustised	13 598	7 632	
Kokku kohustised	74 076	52 332	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 057	38 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149	7 508	
Kokku omakapital	41 158	48 509	
Kokku kohustised ja omakapital	115 234	100 841	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	147 218	140 459	8
Muud äritulud	47 806	47 118	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 806	-26 354	10
Mitmesugused tegevuskulud	-79 998	-72 117	11
Tööjõukulud	-83 621	-80 386	12
Muud ärikulud	-108	-212	13
Ärikasum (kahjum)	2 491	8 508	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 491	8 508	
Tulumaks	-2 342	-1 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149	7 508	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 491	8 508	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 705	6 951	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 778	-6 675	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 342	-1 025	
Muud rahavood äritegevusest	0	146	
Kokku rahavood äritegevusest	2 222	7 905	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised sihtfinantseerimisest	5 966	3 866	
Makstud dividendid	-7 500	-4 121	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 534	-255	
Kokku rahavood	688	7 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 402	12 752	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	688	7 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 090	20 402	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 684	268	42 049	45 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 508	7 508
Väljakuulutatud dividendid			-4 000	-4 000
31.12.2015	2 684	268	45 557	48 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)			149	149
Väljakuulutatud dividendid			-7 500	-7 500
31.12.2016	2 684	268	38 206	41 158

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008. aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 1278 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimasked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Ettevõtte tulumaks

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 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	200	1 200
Arvelduskontod	20 890	19 202
Kokku raha	21 090	20 402

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53 118	53 118	
Ostjatelt laekumata arved	53 118	53 118	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Muud nõuded	36 912	36 912	
Ettemaksed	4 113	4 113	
Tulevaste perioodide kulud	4 113	4 113	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 144	94 144	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	46 326	46 326	
Ostjatelt laekumata arved	52 163	52 163	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 837	-5 837	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 933	2 933	
Muud nõuded	29 662	29 662	
Viitlaekumised	29 662	29 662	
Ettemaksed	1 518	1 518	
Tulevaste perioodide kulud	1 518	1 518	
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 439	80 439	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		492
Käibemaks		1 755		1 647
Üksikisiku tulumaks		840		759
Sotsiaalmaks		1 606		1 704
Kohustuslik kogumispension		42		37
Töötuskindlustusmaksed		75		73
Ettemaksukonto jääk	1		2 933	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	4 318	2 933	4 712

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2015				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2016				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 960	49 960	
Maksuvõlad	4 318	4 318	4
Muud võlad	6 200	6 200	
Dividendivõlad	6 200	6 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 478	60 478	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 095	38 095	
Maksuvõlad	4 712	4 712	
Muud võlad	1 893	1 893	
Dividendivõlad	1 867	1 867	
Muud viitvõlad	26	26	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 700	44 700	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 684	2 684

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 2 684 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 684 eurot ja mida võib põhikirja muutmata suurendada 10 737 euroni. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (268 eurot) on moodustatud. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustas 38 206 (31. detsember 2015: 45 557) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule alates 1. jaanuarist 2017 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 30 484 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 7 621 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	147 218	140 459
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	147 218	140 459
Kokku müügitulu	147 218	140 459
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus ja korrashoid	147 218	140 459
Kokku müügitulu	147 218	140 459

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Ühisuste haldustulu	47 806	47 118
Kokku muud äritulud	47 806	47 118

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	-2 861	-2 588
Kütus	-2 861	-2 588
Hooldus- ja koristusvahendid	-1 244	-1 564
WC-paber, paberrätikud, prügikotid	-380	-1 365
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	-24 021	-20 499
Autokeemia, sõidukite remondimaterjalid, varuosad	-300	-338
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 806	-26 354

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-5 828	-5 880
Mitmesugused bürookulud	-1 329	-409
Sideteenused	-1 131	-990
Raamatupidamisteenused	-8 249	-7 521
Juriidilised teenused	-152	-152
Vara kindlustusmaksed	-1 717	-312
Liikmemaksud ja reklaamikulud	-621	-625
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	-58 347	-50 860
Remonditeenused	0	-2 698
Kasutusrendi intress	-122	-156
Kasutusrent	-2 502	-2 514
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-79 998	-72 117

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-62 234	-58 992
Sotsiaalmaksud	-20 889	-20 921
Töötuskindlustus	-498	-473
Kokku tööjõukulud	-83 621	-80 386
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Ettevõtlusega mitteseotud kulud koos tulumaksuga	-108	-212
Kokku muud ärikulud	-108	-212

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	10 723	9 120

Seotud osapooltega aruandeperioodil ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2017

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	18.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149
Kokku	38 206
Jaotamine	
Dividendideks	8 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 057
Kokku	38 057

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	149
Kokku	38 206
Jaotamine	
Dividendideks	8 000
Kokku	8 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	147218	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616226
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	linden@linden.ee