

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ BALTIVARA

registrikood: 10879074

tänava/talu nimi, Pronksi tn 7-69

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10124

telefon: +372 6062030, +372 5160245

e-posti aadress: baltivara@hotmail.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2016. aruandeaasta tegevuse põhivorm oli kinnisvara rentimine.
Müügitulu moodustas 7125 eurot. Teenuste osutamine on toimunud Eestis.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline. 2016. aastal juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud. Palgalised töötajad puudusid.
Osaühingu põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma säilitamine, kindlustamine ja arendamine.
Jätkatakse samas suunas, et leida uusi kliente ja suurendada oma turuosa.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29	13	2
Nõuded ja ettemaksed	43 442	52 185	3
Kokku käibevarad	43 471	52 198	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 117 200	1 128 732	4
Kokku põhivarad	1 117 200	1 128 732	
Kokku varad	1 160 671	1 180 930	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 430	3 010	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 430	3 010	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	237	4 287	5
Kokku pikaajalised kohustised	237	4 287	
Kokku kohustised	3 667	7 297	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	6
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 145 513	888 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 629	256 573	
Kokku omakapital	1 157 004	1 173 633	
Kokku kohustised ja omakapital	1 160 671	1 180 930	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	7 125	86 500
Brutokasum (-kahjum)	7 125	86 500
Üldhalduskulud	-23 662	-23 854
Muud äritulud	0	194 000
Muud ärikulud	-94	-73
Ärikasum (kahjum)	-16 631	256 573
Muud finantstulud ja -kulud	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 629	256 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 629	256 573

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvara objekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida 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 (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised 100 aastat

Maa ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Teenuse müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulud kindlustusvahendusest kajastatakse teenuse osutamise perioodil või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes laekumise hetkest.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2016.a on maksumääraks 20/80 netodividendidel. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 4. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	29	13
Kokku raha	29	13

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 576	28 576
Ostjatelt laekumata arved	28 576	28 576
Nõuded seotud osapoolte vastu	150	150
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	918	918
Muud nõuded	13 266	13 266
Viitlaekumised	13 266	13 266
Ettemaksed	442	442
Muud makstud ettemaksed	442	442
Muud nõuded	90	90
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 442	43 442
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	50 018	50 018
Ostjatelt laekumata arved	50 018	50 018
Nõuded seotud osapoolte vastu	150	150
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	314	314
Ettemaksed	1 613	1 613
Muud makstud ettemaksed	1 613	1 613
Muud nõuded	90	90
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 185	52 185

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	21 050	1 153 816	1 174 866
Akumuleeritud kulum	0	-34 602	-34 602
Jääkmaksumus	21 050	1 119 214	1 140 264
Amortisatsioonikulu	0	-11 532	-11 532
31.12.2015			
Soetusmaksumus	21 050	1 153 816	1 174 866
Akumuleeritud kulum	0	-46 134	-46 134
Jääkmaksumus	21 050	1 107 682	1 128 732
Amortisatsioonikulu		-11 532	-11 532
31.12.2016			
Soetusmaksumus	21 050	1 153 816	1 174 866
Akumuleeritud kulum		-57 666	-57 666
Jääkmaksumus	21 050	1 096 150	1 117 200

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 125	86 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 130	12 321

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 832	2 832	
Muud võlad	835	598	237
Muud viitvõlad	835	598	237
Kokku võlad ja ettemaksed	3 667	3 430	237
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 412	2 412	
Muud võlad	4 885	598	4 287
Muud viitvõlad	4 885	598	4 287
Kokku võlad ja ettemaksed	7 297	3 010	4 287

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 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	150	237	150	4 287

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2017

OÜ BALTIVARA (registrikood: 10879074) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI HLESTAKOV	Juhatuse liige	18.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 145 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 629
Kokku	1 128 884

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7125	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sergei Hlestakov	36905310255		25564 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6062030
Mobiiltelefon	+372 5160245
E-posti aadress	baltivara@hotmail.ee