

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Varando

registrikood: 10925992

tänavatalu nimi, Tornimäe tn 7-131
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 56200024

e-posti aadress: platontinn@hotmail.com

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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Varando põhitegevusalaks oli kinnisvara haldamine ja üürile andmine. OÜ Varando alustas oma tegevust 2003.a. Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud, töötasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Ettevõtte käive oli 42978 EUR. 2017.a. on kavas samalaadset tegevust jätkata.

Peamised finantssuhtarvud:	2016	2015
Müügitulu	42978	47420
Müügitulu kasv (%)	-9 %	58 %
Aruande kasum	-279395	-171768
Kasumi kasv (%)	-62 %	-118 %
Puhasrentaablus	-650%	-4 %
Varade tulukus (ROA)	0 %	0 %
Omakapitali tuluksu (ROE)	0 %	0 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2015-müügitulu 2014) / müügitulu 2014) x100

-kasumi kasv (%) = ((aastaruande kasum 2015- aastaruande kasum 2014) / aastaruande kasum 2014) x 100

-puhasrentaablus (%) = aastaruande kasum / müügitulu x 100

-varade tulukaus (%) = aastaruande kasum / varad kokku x 100

-omakapitali tulukus (%) = aastaruande kasum / omakapital kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	84 883	84	2
Nõuded ja ettemaksed	3 452	414 687	3
Kokku käibevarad	88 335	414 771	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 995 000	2 100 000	5
Materiaalsed põhivarad	290 998	153 225	6
Kokku põhivarad	2 285 998	2 253 225	
Kokku varad	2 374 333	2 667 996	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 530	175 504	7
Võlad ja ettemaksed	49 902	61 440	8
Kokku lühiajalised kohustised	102 432	236 944	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 470 244	1 350 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 470 244	1 350 000	
Kokku kohustised	1 572 676	1 586 944	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	9
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 076 835	1 248 603	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-279 395	-171 768	
Kokku omakapital	801 657	1 081 052	
Kokku kohustised ja omakapital	2 374 333	2 667 996	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	42 978	47 420	10
Muud äritulud	0	23 877	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 950	-30 172	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-150 950	0	
Muud ärikulud	0	-97 064	
Ärikasum (kahjum)	-167 922	-55 939	
Intressikulud	-111 473	-121 501	
Muud finantstulud ja -kulud	0	5 672	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-279 395	-171 768	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-279 395	-171 768	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte rakendas kinnisvarainvesteeringu hindamisel soetusmaksumuse meetodi õiglase väärtuse meetodi asemel. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Õiglase väärtuse meetodist loobuti, sest ei ole võimalik hinnata objekti väärtust antud meetodi järgi mõistliku ressursikuluga.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad alla-hindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Soetusmaksumuse meetodi järgi väärtuse määramisel on lähtutud objekti maksumusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Soetusmaksumuse meetodi aluseks on võetud 15.03.2016.a. tehtud kutselise kinnisvarahindaja poolt antud hinnang summas 2,1 miljonit eurot.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa ja ehitised	20
Inventar	5

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; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise 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 lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamistest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakonto	84 883	84
Kokku raha	84 883	84

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 452	3 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 452	3 452
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	392 070	392 070
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 617	22 617
Kokku nõuded ja ettemaksed	414 687	414 687

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		2 623	21 535
Ettemaksukonto jääk	3 452		1 082
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 452	2 623	22 617

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ümberklassifitseerimised	2 100 000	2 100 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 100 000	2 100 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 100 000	2 100 000
Amortisatsioonikulu	-105 000	-105 000
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 100 000	2 100 000
Akumuleeritud kulum	-105 000	-105 000
Jääkmaksumus	1 995 000	1 995 000

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 197 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-97 000
Ümberklassifitseerimised	-2 100 000
31.12.2015	0
31.12.2016	0

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	42 978	121 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 964	885

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused		153 225	153 225
31.12.2015			
Soetusmaksumus		153 225	153 225
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		153 225	153 225
Ostud ja parendused	183 723		183 723
Amortisatsioonikulu	-45 950		-45 950
Ümberklassifitseerimised	153 225	-153 225	
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	153 225	-153 225	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	336 948	0	336 948
Akumuleeritud kulum	-45 950	0	-45 950
Jääkmaksumus	290 998	0	290 998

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	52 530	52 530					
Lühiajalised laenud kokku	52 530	52 530					
Pikaajalised laenud							
OÜ Taste Trading	1 470 244			1 470 244	1 %	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 470 244			1 470 244			
Laenukohustised kokku	1 522 774	52 530		1 470 244			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	175 504	175 504			0	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	175 504	175 504					
Pikaajalised laenud							
OÜ Sezan Investments	1 350 000		1 350 000		9 %	EUR	15.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 350 000		1 350 000				
Laenukohustised kokku	1 525 504	175 504	1 350 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	47 279	47 279
Maksuvõlad	2 623	2 623
Kokku võlad ja ettemaksed	49 902	49 902

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	41 190	41 190
Muud võlad	20 250	20 250
Intressivõlad	20 250	20 250
Kokku võlad ja ettemaksed	61 440	61 440

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 978	47 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 978	47 420
Kokku müügitulu	42 978	47 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent ja haldamine	42 978	47 420
Kokku müügitulu	42 978	47 420

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	0	1 440
Mitmesugused bürookulud	59 950	28 732
Kokku mitmesugused tegevuskulud	59 950	30 172

Lisa 12 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	0	0	392 070	175 504

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2018

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PLATON TINN	Juhatuse liige	14.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 076 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-279 395
Kokku	797 440
Jaotamine	
Kokku	797 440

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 076 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-279 395
Kokku	797 440
Jaotamine	
Kokku	797 440

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42978	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56200024
E-posti aadress	platontinn@hotmail.com