

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Ehituskapital Osühing

registrikood: 10947516

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika tn 8-6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10122

telefon: +372 5144092

e-posti aadress: vambola.vardja@gmail.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Muud ärikulud	13
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 19 Intressitulud	14
Lisa 20 Tulumaks	14
Lisa 21 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Ehituskapital OÜ alustas tegevust aastast 2003. Põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2017. a. toimus Ehituskapital OÜ äritegevuse suurenemine. 2017. a. moodustas Ehituskapital OÜ müügitulu 144 720 eurot, 2016. a. 48 910 eurot, kasvades aastaga 195,9 %.

2017.a. ei investeeritud materiaalsesse põhivarasse. 2016.a. investeeriti materiaalsesse põhivarasse 1 825 eurot.

Ehituskapital OÜ majandustegevuse resultaati 2017. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 120 980 eurot, 2016. a. majanduskasum oli 15 738 eurot, kahanedes aastaga 668,7 %.

Ehituskapital OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Ehituskapital OÜ olulisemad finantssuhtarvud:

	2017	2016
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	195,9	-20,4
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	668,7	-46,5
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	1,7	0,8
Puhasrentaablus (%)	83,6	32,2
ROA (%)	21,9	3,5
ROE (%)	27,8	4,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	141 541	38 875	2
Finantsinvesteeringud	5 300	5 597	3
Nõuded ja ettemaksed	54 573	50 314	4, 5
Kokku käibevarad	201 414	94 786	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	350 381	350 381	6
Materiaalsed põhivarad	937	1 499	7
Kokku põhivarad	351 318	351 880	
Kokku varad	552 732	446 666	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 275	118 830	8
Võlad ja ettemaksed	9 005	3 864	5, 9
Kokku lühiajalised kohustised	117 280	122 694	
Kokku kohustised	117 280	122 694	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	311 916	305 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 980	15 738	
Kokku omakapital	435 452	323 972	
Kokku kohustised ja omakapital	552 732	446 666	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	144 720	48 910	12
Muud äritulud	600	2 124	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 491	-9 556	14
Mitmesugused tegevuskulud	-9 146	-16 868	15
Tööjõukulud	-2 683	-8 603	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-562	-441	7
Muud ärikulud	-45	-3	17
Ärikasum (kahjum)	123 393	15 563	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-43	170	18
Intressitulud	5	5	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 355	15 738	
Tulumaks	-2 375	0	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 980	15 738	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ehituskapital OÜ 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Nõuded ja ettemaksud

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

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasutusiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarved	141 541	38 875
Kokku raha	141 541	38 875

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	5 639	5 639
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-42	-42
31.12.2016	5 597	5 597
Kajastatud õiglases väärtuses	5 597	5 597
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-297	-297
31.12.2017	5 300	5 300
Kajastatud õiglases väärtuses	5 300	5 300

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 340	30 340	
Ostjatelt laekumata arved	30 340	30 340	
Muud nõuded	22 933	22 933	
Laenunõuded	22 933	22 933	
Ettemaksed	1 300	1 300	
Muud makstud ettemaksed	1 300	1 300	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 573	54 573	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 492	25 492	
Ostjatelt laekumata arved	25 492	25 492	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	435	435	5
Muud nõuded	22 933	22 933	
Laenunõuded	22 933	22 933	
Ettemaksed	1 454	1 454	
Tulevaste perioodide kulud	154	154	
Muud makstud ettemaksed	1 300	1 300	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 314	50 314	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 553	410	0
Üksikisiku tulumaks	0	230	0	136
Sotsiaalmaks	0	455	0	353
Kohustuslik kogumispension	0	28	0	21
Töötuskindlustusmaksed	0	33	0	26
Ettemaksukonto jääk			25	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 299	435	536

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	350 381	350 381
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	350 381	350 381
31.12.2016		
Soetusmaksumus	350 381	350 381
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	350 381	350 381
31.12.2017		
Soetusmaksumus	350 381	350 381
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	350 381	350 381

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 185	48 910
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 491	9 556

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	18 143	18 143	996	19 139
Akumuleeritud kulum	-18 028	-18 028	-996	-19 024
Jääkmaksumus	115	115	0	115
Ostud ja parendused	1 825	1 825	0	1 825
Muud ostud ja parendused	1 825	1 825	0	1 825
Amortisatsioonikulu	-441	-441	0	-441
31.12.2016				
Soetusmaksumus	19 968	19 968	996	20 964
Akumuleeritud kulum	-18 469	-18 469	-996	-19 465
Jääkmaksumus	1 499	1 499	0	1 499
Amortisatsioonikulu	-562	-562	0	-562
31.12.2017				
Soetusmaksumus	19 968	19 968	996	20 964
Akumuleeritud kulum	-19 031	-19 031	-996	-20 027
Jääkmaksumus	937	937	0	937

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	108 275	108 275		
Lühiajalised laenud kokku	108 275	108 275		
Laenukohustised kokku	108 275	108 275		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	118 830	118 830		
Lühiajalised laenud kokku	118 830	118 830		
Laenukohustised kokku	118 830	118 830		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	95 554	95 554
Kokku	95 554	95 554

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 151	1 151	
Maksuvõlad	6 299	6 299	5
Saadud ettemaksed	1 555	1 555	
Muud saadud ettemaksed	1 555	1 555	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 005	9 005	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 681	1 681	
Võlad töövõtjatele	447	447	
Maksuvõlad	536	536	5
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 864	3 864	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	346 317	257 133
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	86 579	64 283
Kokku tingimuslikud kohustised	432 896	321 416

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	144 720	48 910
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	144 720	48 910
Kokku müügitulu	144 720	48 910
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	53 185	48 910
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	91 535	0
Kokku müügitulu	144 720	48 910

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	600	2 124
Kokku muud äritulud	600	2 124

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 491	9 556
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 491	9 556

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	2 088	4 374
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 162	2 932
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-1 082
Autoremont, bensiin, kasutusrent jm	632	1 216
Kindlustus	2 584	1 686
Remondikulud	327	4 173
Muud	1 353	3 569
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 146	16 868

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	2 005	6 430
Sotsiaalmaksud	678	2 173
Kokku tööjõukulud	2 683	8 603
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	45	3
Kokku muud ärikulud	45	3

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-297	-42
Dividendid	254	212
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-43	170

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	5	5
Kokku intressitulud	5	5

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	9 500	2 375	0	0
Eesti	9 500	2 375	0	0
Kokku	9 500	2 375	0	0

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 333	108 275	21 333	118 830

2017	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Lühiajalised laenud	0	10 555

2016	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Lühiajalised laenud	370	12 772

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	2 005	6 430
Sotsiaalmaksed	678	2 173
Dividendid	9 500	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.2018

Ehituskapital Osaühing (registrikood: 10947516) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	09.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	311 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 980
Kokku	432 896
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	432 896
Kokku	432 896

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	311 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 980
Kokku	432 896
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	432 896
Kokku	432 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53185	36.75%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	91535	63.25%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vambola Vardja	37606210323		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5144092
E-posti aadress	vambola.vardja@gmail.com