

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing VÄRSKA VARA

registrikood: 10850018

tänava/talu nimi, Sanatooriumi

maja ja korteri number:

küla: Väike-Rõsna küla

vald: Värskas vald

maakond: Põlva maakond

postisihthumber: 64034

telefon: +372 7993903

faks: +372 7964686

e-posti aadress: vello.saar@spavarska.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -hooldus ning kinnisvara rent.

Kinnistu renditulu 2017 aastal oli 187 692 eurot.

OÜ Värskas Vara juhatus on ühe liikmeline. Juhataja Vello Saar. Juhatajale töötasu ega kompensatsioone ei makstud.

Täistööajaga töötajaid 2017 aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga 3 töötajat. Töötasudeks arvestati 2017 a. 13 567 eurot. .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	360	207	
Nõuded ja ettemaksed	136	148	2
Kokku käibevarad	496	355	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 497 906	2 549 172	3
Materiaalsed põhivarad	19 036	22 220	4
Kokku põhivarad	2 516 942	2 571 392	
Kokku varad	2 517 438	2 571 747	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	313 318	294 427	5
Võlad ja ettemaksed	20 257	6 607	6
Kokku lühiajalised kohustised	333 575	301 034	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 301 861	1 448 949	
Kokku pikaajalised kohustised	1 301 861	1 448 949	
Kokku kohustised	1 635 436	1 749 983	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	471 913	471 913	
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	321 729	264 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 238	57 051	
Kokku omakapital	882 002	821 764	
Kokku kohustised ja omakapital	2 517 438	2 571 747	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	187 692	151 817	8
Muud äritulud	9 100	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 371	-1 596	
Mitmesugused tegevuskulud	-885	-1 312	
Tööjõukulud	-13 567	-13 567	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-103 987	-72 177	3,4
Ärikasum (kahjum)	76 982	63 165	
Intressikulud	-16 744	-6 114	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 238	57 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 238	57 051	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	76 982	63 165	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	103 987	72 177	3,4
Kokku korrigeerimised	103 987	72 177	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12	37 596	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 849	-187 390	
Makstud intressid	-16 943	-5 726	
Kokku rahavood äritegevusest	177 887	-20 178	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-49 537	-868 623	3,4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-49 537	-868 623	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	861 173	
Saadud laenude tagasimaksed	-144 732	-88 780	
Arvelduskrediidi saldo muutus	16 535	49 672	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-128 197	822 065	
Kokku rahavood	153	-66 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	207	66 943	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	153	-66 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	360	207	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	25 565	471 913	2 557	264 678	764 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)				57 051	57 051
31.12.2016	25 565	471 913	2 557	321 729	821 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)				60 238	60 238
31.12.2017	25 565	471 913	2 557	381 967	882 002

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Värskä Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on keshtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Põhivara soetusmaksumuses on kajastatud kapitaliseeritud laenukasutuse intressikulud.

Raha

Raha ja rahalähenditeks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 1-20 % aastas, maad ei amortiseerita. Alates 2016 aastast kapitaliseeritakse soetusmaksumusse laenukasutuse kulud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Põhivara soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast, muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta ja kapitaliseeritud laenukohustustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest. Masinate, seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4-10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Värskas Vara emajettevõtte AS Värskas Sanatoorium
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	136	136
Ostjatelt laekumata arved	136	136
Kokku nõuded ja ettemaksed	136	136
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	148	148
Ostjatelt laekumata arved	148	148
Kokku nõuded ja ettemaksed	148	148

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 092	2 305 909	2 308 001
Akumuleeritud kulum		-558 138	-558 138
Jääkmaksumus	2 092	1 747 771	1 749 863
Ostud ja parendused		865 123	865 123
Amortisatsioonikulu		-65 814	-65 814
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 092	3 171 032	3 173 124
Akumuleeritud kulum		-623 952	-623 952
Jääkmaksumus	2 092	2 547 080	2 549 172
Ostud ja parendused		46 387	46 387
Amortisatsioonikulu		-97 653	-97 653
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 092	3 217 419	3 219 511
Akumuleeritud kulum		-721 605	-721 605
Jääkmaksumus	2 092	2 495 814	2 497 906

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	187 692	151 817
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 371	1 596

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	111 138			111 138
Akumuleeritud kulum	-86 055			-86 055
Jääkmaksumus	25 083			25 083
Ostud ja parendused		3 500	3 500	3 500
Amortisatsioonikulu	-6 363			-6 363
31.12.2016				
Soetusmaksumus	111 138	3 500	3 500	114 638
Akumuleeritud kulum	-92 418			-92 418
Jääkmaksumus	18 720	3 500	3 500	22 220
Ostud ja parendused		3 150	3 150	3 150
Amortisatsioonikulu	-6 334			-6 334
31.12.2017				
Soetusmaksumus	111 138	6 650	6 650	117 788
Akumuleeritud kulum	-98 752			-98 752
Jääkmaksumus	12 386	6 650	6 650	19 036

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	966 486	147 111	819 375		1,4%-1,7%	EUR	2020
Arvelduskrediit	166 207	166 207				EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 132 693	313 318	819 375				
Muud laenukohustised							
Emaettevõtja	482 486			482 486	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist
Muud laenukohustised kokku	482 486			482 486			
Laenukohustised kokku	1 615 179	313 318	819 375	482 486			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 111 219	144 755	754 850	211 614	1,4%-1,7%	EUR	2020
Arvelduskrediit	149 672	149 672				EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 260 891	294 427	754 850	211 614			
Muud laenukohustised							
Emaettevõtja	482 485			482 485	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist
Muud laenukohustised kokku	482 485			482 485			
Laenukohustised kokku	1 743 376	294 427	754 850	694 099			

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid ettevõtte omandis olevale kinnistule ning AS-i Värskas Sanatoorium poolt antav käendus.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 092	1 092
Võlad töövõtjatele	651	651
Maksuvõlad	2 671	2 671
Muud võlad	343	343
Intressivõlad	343	343
Saadud ettemaksed	15 500	15 500
Kokku võlad ja ettemaksed	20 257	20 257
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 184	2 184
Võlad töövõtjatele	652	652
Maksuvõlad	3 229	3 229
Muud võlad	542	542
Intressivõlad	542	542
Kokku võlad ja ettemaksed	6 607	6 607

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	305 574	257 383
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	76 393	64 346
Kokku tingimuslikud kohustised	381 967	321 729

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	187 692	151 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	187 692	151 817
Kokku müügitulu	187 692	151 817
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	187 692	151 817
Kokku müügitulu	187 692	151 817

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	10 140	10 140
Sotsiaalmaksud	3 427	3 427
Kokku tööjõukulud	13 567	13 567
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Värskas Sanatoorium
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS EKE Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	482 486	0	482 486

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	482 486	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	482 486	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	186 000	1 282	150 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2018

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SAAR	Juhatuse liige	07.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing VÄRSKA VARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing VÄRSKA VARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing VÄRSKA VARA finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

08.02.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	08.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	321 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 238
Kokku	381 967
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	381 967
Kokku	381 967

Otsus nr. 2

2017 a kasum summas 60 238 (kuuskümmend tuhat kakssada kolmkümmend kaheksa) eurot jätta jaotamata ja lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	187692	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VÄRSKA SANATOORIUM	10243330	Väike-Rõsna küla, Setomaa vald, Võru maakond, Eesti	25565 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7993903
Faks	+372 7964686
E-posti aadress	vello.saar@spavarska.ee