

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Landest Ehitus

registrikood: 11093944

tänavatalu nimi, Telliskivi tn 57d

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10142

telefon: +372 53440064, +372 6274277

e-posti aadress: vladimir@flobergcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Kapitalirent	9
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Landest Ehitus kanti äriregistrisse 23.12.2004.a.

OÜ Landest Ehitus tegeles 31.12.2017. aastal lõppenud majandusaastal äripindade rendile andmisega. EMTAK 2008 kood 68201. Teenust müüdi juriidilistele isikutele.

Äriühingu majandusaasta kestuseks on 01.01 – 31.12

OÜ Landest Ehitus aruandeperioodi realiseerimise netokäive oli 144,5 tuhat eurot. Majandustugevus lõppes aruandeaastal puhaskasumiga 49,7 tuhat eurot. Puhasrentaablus 34,41%

Ettevõtte omakapital moodustas aruandeaasta lõpu seisuga 634,8 tuhat eurot.

Aruandeaasta materiaalse põhivara objekte ei soetati.

2017.aastal juhatuse liikmetele juhtorganites osalemise eest tasu ei makstud.

Aruandeaastal äriühingul töötajaid ja tööjõukulu ei olnud.

Olulisi bilansipäeva-järgseid sündmusi ei esinenud.

Järgmisel, st 2018 majandusaastal planeerib ettevõtte põhitegevuse jätkamist.

Investeeringuid järgmiseks majandusaastaks ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 463	2 950	
Nõuded ja ettemaksed	64 694	50 644	2
Varud	1 741	1 467	
Kokku käibevarad	71 898	55 061	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 662	21 719	2
Kinnisvarainvesteeringud	850 399	877 807	3
Materiaalsed põhivarad	9 223	13 100	
Kokku põhivarad	863 284	912 626	
Kokku varad	935 182	967 687	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	57 409	103 093	5
Võlad ja ettemaksed	41 691	42 969	6
Kokku lühiajalised kohustised	99 100	146 062	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	201 280	236 546	5
Kokku pikaajalised kohustised	201 280	236 546	
Kokku kohustised	300 380	382 608	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	267 789	267 789	
Kohustuslik reservkapital	26 779	26 779	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	290 511	314 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 723	-23 690	
Kokku omakapital	634 802	585 079	
Kokku kohustised ja omakapital	935 182	967 687	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	144 497	76 883	7
Muud äritulud	1 518	1 530	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 659	-37 995	8
Mitmesugused tegevuskulud	-26 340	-23 741	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 285	-31 613	
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	57 731	-14 937	
Intressikulud	-6 936	-8 680	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 072	-73	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 723	-23 690	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 723	-23 690	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Landest Ehitus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Landest Ehitus OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Landest Ehitus OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara 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 tehingukulusid. 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.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euro Panga valuutakursid. Välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euro Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 2005.a. soetatud ehitise amortisatsiooninorm aastast on 2,5 %. Maa ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 300 eurost ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 300 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuldesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses.

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

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2-10%
Masinad ja seadmed	5-25%
Muu põhivara	25-50%

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Potentsiaalne tulumaks dividendidelt

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 340234 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 68047 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 272187 eurot.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 479	46 479	
Ostjatelt laekumata arved	46 479	46 479	
Ettemaksed	158	158	
Tulevaste perioodide kulud	158	158	
Kapitalirent	21 719	18 057	3 662
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 356	64 694	3 662
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 683	37 683	
Ostjatelt laekumata arved	37 683	37 683	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 809	3 809	
Ettemaksed	471	471	
Tulevaste perioodide kulud	452	452	
Muud makstud ettemaksed	19	19	
Kapitalirent	30 400	8 681	21 719
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 363	50 644	21 719

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	61 713	1 096 246	1 157 959
Akumuleeritud kulum	0	-252 744	-252 744
Jääkmaksumus	61 713	843 502	905 215
Amortisatsioonikulu	0	-27 408	-27 408
31.12.2016			
Soetusmaksumus	61 713	1 096 246	1 157 959
Akumuleeritud kulum	0	-280 152	-280 152
Jääkmaksumus	61 713	816 094	877 807
Amortisatsioonikulu	0	-27 408	-27 408
31.12.2017			
Soetusmaksumus	61 713	1 096 246	1 157 959
Akumuleeritud kulum	0	-307 560	-307 560
Jääkmaksumus	61 713	788 686	850 399

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	124 538	55 485

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
A-Logistics OÜ	14 157	14 157	0	2,39+6 kuu euribor	EUR	detsember 2018
SVL Transport Grupp OÜ	7 562	3 900	3 662	2,4%+3 kuu euriboor	EUR	november, 2019
Kapitalirendinõuded kokku	21 719	18 057	3 662			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
A-Logistics OÜ	19 032	4 875	14 157	2,39+6 kuu euribor	EUR	detsember 2018
SVL Transport Grupp OÜ	11 368	3 806	7 562	2,4%+3 kuu euriboor	EUR	november, 2019
Kapitalirendinõuded kokku	30 400	8 681	21 719			

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
AS Swedbank Liising	14 157	14 157		2,39+6 kuu euribor	EUR	detsember, 2018
Luminor Liising AS	7 562	3 900	3 662	2,4%+3 kuu euriboor	EUR	november, 2019
Kapitalirendikohustised kokku	21 719	18 057	3 662			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
AS Swedbank Liising	19 032	4 875	14 157	2,39+6 kuu euribor	EUR	detsember, 2018
Nordea Finance Estonia AS	11 368	3 806	7 562	2,4%+3 kuu euriboor	EUR	november, 2019
Kapitalirendikohustised kokku	30 400	8 681	21 719			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatuse liige	29 600	29 600			0%	EUR	
Polimet Invest OÜ	9 752	9 752				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	39 352	39 352					
Pikaajalised laenud							
Telegate OÜ	96 838		96 838		3%	EUR	
Tretaks OÜ	100 780		100 780		3%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	197 618		197 618				
Kapitalirendikohustised kokku	21 719	18 057	3 662				
Laenukohustised kokku	258 689	57 409	201 280				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatuse liige	26 100	26 100			0%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	26 100	26 100					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank Laen 1	19 260	19 260			1,5%+6kuu euribor	EUR	aprill, 2017
AS Swedbank Laen 2	61 891	49 052	12 839		1,9%+6kuu euribor	EUR	märts, 2018
Telegate OÜ	97 238		97 238		3% aast.	EUR	
Tretaks OÜ	104 750		104 750		3% aast.	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	283 139	68 312	214 827				
Kapitalirendikohustised kokku	30 400	8 681	21 719				
Laenukohustised kokku	339 639	103 093	236 546				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 158	4 158
Maksuvõlad	1 598	1 598
Muud võlad	35 935	35 935
Intressivõlad	35 935	35 935
Kokku võlad ja ettemaksed	41 691	41 691
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 382	13 382
Muud võlad	29 587	29 587
Intressivõlad	29 587	29 587
Kokku võlad ja ettemaksed	42 969	42 969

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	124 778	55 725
Läti	19 719	21 158
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	144 497	76 883
Kokku müügitulu	144 497	76 883
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	124 538	55 485
Muud teenused	19 959	21 398
Kokku müügitulu	144 497	76 883

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	19 012	19 215
Elektrienergia	6 219	8 236
Soojusenergia	11 422	10 183
Kütus	1 371	796
Üür ja rent	1 342	1 340
Valve kulud	960	5 947
PV remont ja hooldus	6 423	5 895
Muud	2 922	5 598
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	30 659	37 995

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	3 224	3 120
Mitmesugused bürookulud	294	268
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 543	1 543
Vara kindlustusmaksed	1 256	1 350
Muud	20 023	17 460
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 340	23 741

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajad puudusid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	123 228	0	120 679
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 043	149 676	15 836	137 048

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja						
OÜ Telegate				400	3%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juhatusel			3 500		0%	EUR
OÜ Tretaks			10 500	14 470	3%	EUR
OÜ Floberg Capital	3 700	3 700			3%	EUR

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatuse liige	500		0%	EUR
OÜ Tretaks	28 300	5 300	3%	EUR

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 483	100 002	5 414	18 133

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2018

Osaühing Landest Ehitus (registrikood: 11093944) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR VINOGRADOV	Juhatuse liige	18.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	290 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 723
Kokku	340 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	340 234
Kokku	340 234

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	124538	86.19%	Jah
Muude kindlate kaupade vahendamine	46181	19719	13.65%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274277
Mobiiltelefon	+372 53440064
E-posti aadress	vladimir@flobergcapital.com