

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Severi Kauplus OÜ

registrikood: 11653076

tänava/talu nimi, Ringtee 10

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5643000

e-posti aadress: haldus@severi.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Severi Kauplus OÜ on asutatud 14.05.2009. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara edasi rentimine.

Aruandeperioodil 2016 on tehtud kulutusi kinnisvarainvesteeringu säilitamiseks ning parendamiseks.

Severi Kauplus OÜ-l ei olnud 2016 aasta lõpuga ühtegi töötajat.

Ettevõtte juhatuse liikmetele 2016.a. majandusaastal tasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks:

Severi Kauplus OÜ põhieesmärgiks järgneval majandusaastal on olemasoleva kinnisvara säilitamine ning sõlmitud rendilepinguga võetud kohustuste täitmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 491	15 555	2
Nõuded ja ettemaksed	1 029	4 326	3
Kokku käibevarad	18 520	19 881	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	295 716	303 776	5
Kokku põhivarad	295 716	303 776	
Kokku varad	314 236	323 657	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 230	3 083	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 230	3 083	
Kokku kohustised	1 230	3 083	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	8
Ülekurss	642 951	642 951	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Muud reservid	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-329 151	-363 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 568	34 572	
Kokku omakapital	313 006	320 574	
Kokku kohustised ja omakapital	314 236	323 657	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	33 000	57 131	9
Muud äritulud	75	31 081	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 428	-21 676	10
Mitmesugused tegevuskulud	-16 777	-16 440	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 210	-15 807	5
Muud ärikulud	-1 228	0	
Ärikasum (kahjum)	-7 568	34 289	
Muud finantstulud ja -kulud	0	283	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 568	34 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 568	34 572	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	43 200	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-38 025	0
Muud rahavood äritegevusest	-659	0
Kokku rahavood äritegevusest	4 516	-42 952
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-13 789
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 580	0
Laekunud intressid	0	283
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 580	-13 506
Kokku rahavood	1 936	-56 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 555	72 013
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 936	-56 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 491	15 555

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	3 835	642 951	383	2 556	-363 723	286 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)					34 572	34 572
31.12.2015	3 835	642 951	383	2 556	-329 151	320 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-7 568	-7 568
31.12.2016	3 835	642 951	383	2 556	-336 719	313 006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Severi Kauplus OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Severi Kauplus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Severi Kauplus OÜ kajastab alates 2016 rahavooge otsemeetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on rahavood äritegevusest kajastatud kaudsel meetodil ja rahavood investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis 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.

Severi Kauplus OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninorm on 2,5-5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade kasulik eluiga on rohkem kui aasta ja maksumus alates 1500 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema 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 tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm, lähtudes selle kasulikust elueast.

Põhivara kriteeriumitele vastavad põhivara parendustega seotud kulutused kapitaliseeritakse ja lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit.

Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja -määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või vahe on ebaoluline, eeldatakse amortiseerimisel, et põhivara lõppväärtus on null.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud ja ehitised	20-40

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kohustuslik reservkapital

Äriseadustiku alusel tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

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 perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 2016. aastal määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu eraldist ei moodustata enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtteid, mis omavad ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- ettevõtte ja tema emaettevõtte tegevjuhtkonda;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus kinnitab bilansipäeva asjaolusid. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ega kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse info selle kohta lisades.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ega kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	17 491	15 555

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	479	479
Ettemaksed	550	550
Tulevaste perioodide kulud	550	550
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 029	1 029
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 600	3 600
Ostjatelt laekumata arved	3 600	3 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	141	141
Ettemaksed	585	585
Tulevaste perioodide kulud	585	585
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 326	4 326

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	479	141
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	479	141

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2014			
Soetusmaksumus	25 910	307 784	333 694
Akumuleeritud kulum		-27 901	-27 901
Jääkmaksumus	25 910	279 883	305 793
Ostud ja parendused		13 789	13 789
Amortisatsioonikulu		-15 807	-15 807
Muud muutused		1	1
31.12.2015			
Soetusmaksumus	25 910	321 574	347 484
Akumuleeritud kulum		-43 708	-43 708
Jääkmaksumus	25 910	277 866	303 776
Ostud ja parendused		2 150	2 150
Amortisatsioonikulu		-10 210	-10 210
31.12.2016			
Soetusmaksumus	25 910	323 724	349 634
Akumuleeritud kulum		-53 918	-53 918
Jääkmaksumus	25 910	269 806	295 716

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	33 000	57 131
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 322	19 680

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 230	1 230
Maksuvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 230	1 230
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 083	3 083
Kokku võlad ja ettemaksed	3 083	3 083

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 000	57 131
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 000	57 131
Kokku müügitulu	33 000	57 131
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kaupade jaemüük	0	0
Renditulu	33 000	57 131
Kokku müügitulu	33 000	57 131

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	-1 868	-18 160
Elektrienergia	-1 868	-16 715
Soojusenergia	0	-1 445
Alltöövõtutööd	-10 153	-633
Maarent	-407	0
Remondikulud ja tarvikud	0	-2 607
Külm vesi	0	-276
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 428	-21 676

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu	0	283
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	283

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 800	4 197	12 474

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800	0	12 474	4 197
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

Severi Kauplus OÜ ei ole 2016.aastal maksnud tasu ega teinud soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2018

Severi Kauplus OÜ (registrikood: 11653076) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JURI POGIBA	Juhatuse liige	22.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-329 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 568
Kokku	-336 719
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-336 719
Kokku	-336 719

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-329 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 568
Kokku	-336 719
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-336 719
Kokku	-336 719

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
VALERIY BOAKE		Tallinn, Harju maakond, Eesti	3835 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5643000
E-posti aadress	haldus@severi.ee