

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ AK-Varad

registrikood: 10912831

tänavanimi: Kaluri

maja ja korteri number: 2

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 7301597

e-posti aadress: aare@tartuhotell.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Kasutusrent	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Intressikulud	15
Lisa 19 Tulumaks	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

OÜ AK-Varad tegeleb temale kuuluvate kinnisvaraobjektide arendamise, haldamise ja üürimisega. AK-Varad OÜ omab nii büroopindasid kui eluruumina kasutatavat kinnisvara Tartu kesklinnas.

Lisaks sellele tegeleb OÜ AK-Varad tütarettevõtte Hotell Tartu OÜ poolt opereeritava hotell Tartu kinnisvaraalase arendustegevuse korraldamisega (ehitustööd, sisekujunduse uuendamine jne.). 2017.a. valmis hotelli juurdeehitus, mille tulemusena sai hotell Soola 3 kinnistule ehitatud uues hoones 42 uut tuba ning lisaks ühel korrusel asuva Sündmuskeskuse konverentsiruumide, saunakeskuse ja väikese jõusaaliga.

OÜ AK-Varad 2017. aasta konsolideeritud finantsnäitajad ei ületa väikeettevõtja näitajaid. Seetõttu on OÜ AK-Varad koostanud 2017. aasta konsolideerimata aastaaruande.

Aare Käära

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	189 340	108 639	2
Nõuded ja ettemaksed	4 264	9 407	3
Varud	11 317	11 421	
Kokku käibevarad	204 921	129 467	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	182 173	182 173	4
Kinnisvarainvesteeringud	492 074	899 074	5
Materiaalsed põhivarad	14 044	19 856	6
Kokku põhivarad	688 291	1 101 103	
Kokku varad	893 212	1 230 570	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 663	252 287	8
Võlad ja ettemaksed	2 778	18 146	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 441	270 433	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 004	14 668	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 004	14 668	
Kokku kohustised	17 445	285 101	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Ülekurss	260 058	260 058	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	614 156	635 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 703	46 204	
Kokku omakapital	875 767	945 469	
Kokku kohustised ja omakapital	893 212	1 230 570	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	32 999	71 412	12
Muud äritulud	81 573	7 000	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 129	-19 509	14
Mitmesugused tegevuskulud	-12 958	-12 489	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 812	-5 877	6
Muud ärikulud	-70 035	-435	17
Ärikasum (kahjum)	17 638	40 102	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 000	20 000	
Intressitulud	18	342	
Intressikulud	-1 348	-6 740	18
Muud finantstulud ja -kulud	-2 261	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 047	53 704	
Tulumaks	-16 750	-7 500	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 703	46 204	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AK-Varad 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ AK-Varad on koostanud väikeettevõtte lihtsustatud aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ AK-Varad 2017. aasta konsolideeritud finantsnäitajad ei ületa väikeettevõtte näitajaid. Seetõttu ei ole kohustust koostada 2017. aasta kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet.

OÜ AK-Varad koostas 2016. aasta kohta konsolideeritud aastaaruande, 2017. aasta kohta konsolideerimata aastaaruande. Käesolevas 2017. aasta raamatupidamise aastaaruandes on esitatud 2016. aasta kohta korrigeeritud bilansisaldod ja kasumiaruande kirjed. Bilansi algsaldodena on esitatud emaettevõtte konsolideerimata algsaldod. Eelmise perioodi kasumiaruanne on emaettevõtte 2016. aasta konsolideerimata kasumiaruanne. Investeeringud tütarettevõttesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja lühendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Käesolevas konsolideerimata aruandes on investeering tütar- ja sidusettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtte soetusmaksumuseks on tütar- ja sidusettevõtte netovara bilansiline väärtus soetamise hetkel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot.

Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride 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 akumulieeritud 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 remondikulutusi kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	5

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

tütarettevõtte;

tegev-ja kõrgemat juhtkonda ning nende ja juhtkonna pereliikmete valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldukontod	185 527	104 826
Kassa	3 813	3 813
Kokku raha	189 340	108 639

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	500	0	1 125
Käibemaks	0	259	0	605
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	9
Sotsiaalmaks	0	106	0	14
Ettemaksukonto jääk	4 264		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 264	929	1	1 753

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10696190	Hotell Tartu OÜ	Eesti	Hotellindus	100	100

Investeering tütarettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Tütarettevõtte soetusmaksumuseks on tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus soetamise hetkel 182 173 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	892 074
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 000
31.12.2016	899 074
Ostud ja parendused	66 607
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-60 607
Müügid	-413 000
31.12.2017	492 074

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 382	53 218
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 081	-1 504
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	404 000	0

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Hindamismeetodiks on valitud võrdlusmeetod.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	29 058	29 058	788	29 846
Akumuleeritud kulum	-3 390	-3 390	-722	-4 112
Jääkmaksumus	25 668	25 668	66	25 734
Amortisatsioonikulu	-5 812	-5 812	-66	-5 878
31.12.2016				
Soetusmaksumus	29 058	29 058	0	29 058
Akumuleeritud kulum	-9 202	-9 202	0	-9 202
Jääkmaksumus	19 856	19 856	0	19 856
Amortisatsioonikulu	-5 812	-5 812		-5 812
31.12.2017				
Soetusmaksumus	29 058	29 058		29 058
Akumuleeritud kulum	-15 014	-15 014		-15 014
Jääkmaksumus	14 044	14 044		14 044

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto Subaru Outback	14 667	2 663	12 004	Euribor+1,99%	EUR	28.06.2020	8
Kapitalirendikohustised kokku	14 667	2 663	12 004				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto Subaru Outback	17 286	2 618	14 668	Euribor+1,99%	EUR	28.06.2020	8
Kapitalirendikohustised kokku	17 286	2 618	14 668				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	14 044	19 856
Kokku	14 044	19 856

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustised kokku	14 667	2 663	12 004					7
Laenukohustised kokku	14 667	2 663	12 004					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	249 669	249 669			Euribor+2,4%	EUR	23.03.2017	
Lühiajalised laenud kokku	249 669	249 669						
Kapitalirendikohustised kokku	17 286	2 618	14 668					7
Laenukohustised kokku	266 955	252 287	14 668					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	0	734 000
Kokku	0	734 000

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	26 382	53 218	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	25 320	31 128	
1-5 aasta jooksul	101 280	124 512	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	463 000	872 000	
Kokku	463 000	872 000	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	382	382	
Maksuvõlad	929	929	3
Tulevase perioodi käibemaks	1 467	1 467	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 778	2 778	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	481	481	
Maksuvõlad	1 753	1 753	3
Muud võlad	11 000	11 000	
Dividendivõlad	11 000	11 000	
Saadud ettemaksed	3 183	3 183	
Tulevase perioodi käibemaks	1 729	1 729	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 146	18 146	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	489 962	545 724
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	122 491	136 431
Kokku tingimuslikud kohustised	612 453	682 155

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	32 999	71 412	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 999	71 412	
Kokku müügitulu	32 999	71 412	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	26 382	53 218	5
Edasimüüdavad kaubad, teenused	6 617	18 194	
Kokku müügitulu	32 999	71 412	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	7 000
Muud äritulud	80 000	0
Muud	1 573	0
Kokku muud äritulud	81 573	7 000

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 255	18 505
Energia	713	645
Elektrienergia	713	645
Muud	161	359
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 129	19 509

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	285	148
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 035	276
Autoga seotud kulud	2 681	2 811
Raamatupidamiskulud	3 867	3 967
Remondi- ja sisustuskulu	2 866	5 175
Muud	1 224	112
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 958	12 489

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9 000	0	5
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	60 607	0	5
Muud	428	435	
Kokku muud ärikulud	70 035	435	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	1 028	6 368
Intressikulu kapitalirendilt	320	372
Kokku intressikulud	1 348	6 740

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	67 000	16 750	30 000	7 500
Eesti	67 000	16 750	30 000	7 500
Kokku	67 000	16 750	30 000	7 500

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	307		307
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		405	

2016	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Hotelliteenindus OÜ	15 000	3%	EUR	30.06.2016
Kediiv OÜ	50 000	3%	EUR	28.02.2016

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	3 067	11 205	3 067	3 663
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 582		14 130	

Müügid 2017 aastal:

Tütarettvõttele müüdnud teenuseid summas 11 205 eurot.

Ostud 2017 aastal:

Tütarettvõttele tasunud osutatud teenuste eest 3 067 eurot ja juhtkonnaga seotud ettvõttele 7 582 eurot.

Tütarettvõttelt laekunud dividendid summas 10 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2018

OÜ AK-Varad (registrikood: 10912831) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	29.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	614 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 703
Kokku	612 453
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	612 453
Kokku	612 453

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	614 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 703
Kokku	612 453
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	612 453
Kokku	612 453

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26382	79.95%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	6617	20.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aare Käära	36112092720	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)
OÜ Hotelliteenindus	11894578	Eesti	444 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301597
E-posti aadress	aare@tartuhotell.ee