

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Osaühing VARAMU KINNISVARA

**registrikood:** 10897362

**tänava/talu nimi,** Pikk tn 24b

**maja ja korteri number:**

**linn:** Rakvere linn

**maakond:** Lääne-Viru maakond

**postsihtnumber:** 44307

**telefon:** +372 5282330

**e-posti aadress:** varamukinnisvara@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 7 Võlad töövõtjatele               | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud       | 10 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                     | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2016.a. realiseerimise netokäive 11690 EUR

2017.a. realiseerimise netokäive 15184 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2018.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 7,3 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatuse liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2017.aasta majandusaasta lõpetati kahjumiga - 0,25 tuh EUR.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2017    | 2016   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| müügitulu (tuh.EUR)                  | 15,2    | 11,7   |
| Käibe kasv                           | 29,9%   | 26,72% |
| Brutokasumi määr                     | -46,2%  | 31,8%  |
| puhaskasum (tuh. EUR)                | - 0,25  | 11,3   |
| Puhasrentaablus                      | - 1,66% | 96,58% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 36,09   | 20,47  |
| ROA                                  | - 0,11% | 4,78%  |
| ROE                                  | - 0,11% | 4,84%  |

2018.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 93 520         | 58 170         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 915            | 1 109          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>94 435</b>  | <b>59 279</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 31 948         | 62 956         |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 100 379        | 102 163        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 8 685          | 11 580         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>141 012</b> | <b>176 699</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>235 447</b> | <b>235 978</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 617          | 2 896          | 3,6,7   |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 617</b>   | <b>2 896</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 617</b>   | <b>2 896</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 391          | 6 391          | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 639            | 639            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 226 052        | 214 762        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -252           | 11 290         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>232 830</b> | <b>233 082</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>235 447</b> | <b>235 978</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 15 184        | 11 690        | 9       |
| Muud äritulud                               | 0             | 26 240        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 083        | -14 013       |         |
| Tööjõukulud                                 | -9 794        | -9 741        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -10 322       | -10 458       | 4,5     |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 015</b> | <b>3 718</b>  |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 6 763         | 8 322         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-252</b>   | <b>12 040</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0             | -750          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-252</b>   | <b>11 290</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2017.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2017.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

#### Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Nõuded ostjate vastu

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

#### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | kasulik eluiga | amortisatsioonimäärad aastas |
|---------------------|----------------|------------------------------|
| Hooned              | 25             | 4%                           |
| Masinad ja seadmed  | 6              | 15%                          |
| Muud                | 3              | 20%                          |

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

#### Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolsest enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31.12.2017.a. ja aruande koostamise kuupäeva 25.05.2018.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud lühendatud varianti.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 93 520     | 58 170     |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 81         | 83         |
| Sotsiaalmaks                                  | 201        | 201        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 18         | 18         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 15         | 15         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>315</b> | <b>317</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |     |          |         |
|------------------------|-----|----------|---------|
|                        |     |          | Kokku   |
|                        | Maa | Ehitised |         |
| <b>31.12.2015</b>      |     |          |         |
| Soetusmaksumus         | 78  | 209 158  | 209 236 |
| Akumuleeritud kulum    | 0   | -74 249  | -74 249 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 78  | 134 909  | 134 987 |
|                        |     |          |         |
| Müügid                 |     | -26 778  | -26 778 |
| Amortisatsioonikulu    |     | -6 046   | -6 046  |
|                        |     |          |         |
| <b>31.12.2016</b>      |     |          |         |
| Soetusmaksumus         | 78  | 182 380  | 182 458 |
| Akumuleeritud kulum    | 0   | -80 295  | -80 295 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 78  | 102 085  | 102 163 |
|                        |     |          |         |
| Ostud ja parendused    |     | 5 643    | 5 643   |
| Amortisatsioonikulu    |     | -7 427   | -7 427  |
|                        |     |          |         |
| <b>31.12.2017</b>      |     |          |         |
| Soetusmaksumus         | 78  | 188 023  | 188 101 |
| Akumuleeritud kulum    | 0   | -87 722  | -87 722 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 78  | 100 301  | 100 379 |

|                                                 | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 12 926 | 11 690 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 831    | 1 078  |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                       | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 19 300                  | 19 300                | 19 300  |
| Akumuleeritud kulum | -4 825                  | -4 825                | -4 825  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 14 475                  | 14 475                | 14 475  |
|                     |                         |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -2 895                  | -2 895                | -2 895  |
|                     |                         |                       |         |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 19 300                  | 19 300                | 19 300  |
| Akumuleeritud kulum | -7 720                  | -7 720                | -7 720  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 11 580                  | 11 580                | 11 580  |
|                     |                         |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -2 895                  | -2 895                | -2 895  |
|                     |                         |                       |         |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 19 300                  | 19 300                | 19 300  |
| Akumuleeritud kulum | -10 615                 | -10 615               | -10 615 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 8 685                   | 8 685                 | 8 685   |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 351          | 351            |
| Võlad töövõtjatele               | 816          | 816            |
| Maksuvõlad                       | 315          | 315            |
| Saadud ettemaksed                | 1 135        | 1 135          |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 135        | 1 135          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 617</b> | <b>2 617</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 628          | 628            |
| Võlad töövõtjatele               | 816          | 816            |
| Maksuvõlad                       | 317          | 317            |
| Saadud ettemaksed                | 1 135        | 1 135          |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 135        | 1 135          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 896</b> | <b>2 896</b>   |

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasu                         | 816        | 816        |
| Puhkusekohustus                 | 0          | 0          |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>816</b> | <b>816</b> |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 6 391      | 6 391      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 15 184        | 11 690        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>15 184</b> | <b>11 690</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>15 184</b> | <b>11 690</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| kinnisvara üürileandmine                    | 12 926        | 11 690        |
| tööjõu rent                                 | 2 258         | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>15 184</b> | <b>11 690</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017         | 2016          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>418</b>   | <b>259</b>    |
| Kütus                                  | 418          | 259           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 156          | 176           |
| kommunaalteenused                      | 831          | 1 078         |
| sidekulu                               | 424          | 387           |
| panga teenus                           | 176          | 185           |
| sõidukite üalpidamiskulud              | 78           | 198           |
| Muud                                   | 0            | 11 730        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 083</b> | <b>14 013</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 7 320        | 7 280        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 474        | 2 461        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>9 794</b> | <b>9 741</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

**Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIVO LAASMÄGI     | Juhatuse liige     | 06.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 226 052        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -252           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>225 800</b> |

KAHJUM - 252

kanda 2017.a. kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi alla.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 15184           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                             | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Raivo Laasmägi | 35810045217                               | Rakvere linn,<br>Lääne-Viru<br>maakond, Eesti | 6391 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Liik            | Sisu                       |
| Mobiiltelefon   | +372 5282330               |
| E-posti aadress | varamukinnisvara@gmail.com |