

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Võru Kinnisvara OÜ

registrikood: 10287913

tänavanimi, Vabaduse

maja number: 22

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postsihtnumber: 65609

telefon: +372 7828542

faks: +372 7828547

e-posti aadress: mati@vorukinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks on:

Hoonedehalduse abitegevusalad (EMTAK-i 8110)

Juhatus on kaheliikmeline. Juhatusle maksti tasu 34 104 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 30 ja neile makstud töötasude summa kokku 336 429 eurot.

2018.a jätkatakse samal tegevusalal.

01.01.2018 on kohustuslik moodustada kõigil korterelamutel ühistud. Seoses selle asjaoluga on kajastatud 2016 majandusaasta aruandes senine pikaajaline korterelamute "remondifond" lühiajalisena. Ühistu moodustamisel antakse kaasa kogutud remondifond ja ka elanike tasumata kommunaalmaksete võlad.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Puhasrentaabilus[puhaskasum\müügitulu]	3,3 %	6,4%
Ärimentaabilus(ärikasum\müügitulu)	4,7 %	8,7%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	930 020	547 974	
Nõuded ja ettemaksed	425 549	567 824	2
Varud	12 640	10 246	
Kokku käibevarad	1 368 209	1 126 044	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	28 418	41 409	4
Kokku põhivarad	28 418	41 409	
Kokku varad	1 396 627	1 167 453	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 213 699	969 098	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 213 699	969 098	
Kokku kohustised	1 213 699	969 098	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	355	355	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 963	158 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 054	36 456	
Kokku omakapital	182 928	198 355	
Kokku kohustised ja omakapital	1 396 627	1 167 453	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	629 216	567 866	8
Muud äritulud	8 800	1 666	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 113	-98 741	
Tööjõukulud	-450 104	-413 949	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 698	-7 449	
Ärikasum (kahjum)	30 101	49 393	
Muud finantstulud ja -kulud	73	63	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 174	49 456	
Tulumaks	-9 120	-13 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 054	36 456	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Võru Kinnisvara 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Võru Kinnisvara koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas raamatupidamise seadusega.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulise tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahafondidesse ja muudesse üleliikvetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendid mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis laenukohustustekooseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tatavad allahindlused. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et nõuete summa ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele suurusle. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langus on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langus (st. vajadus allahindluseks hinnatakse iga kohta eraldi, eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada et oleks langenud hinnataseväärtuse langus arvestatakse eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahe kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks omahinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transportkulutusi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või realiseerimisväärtustakse arvetes tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 1000 eurot

Materiaalne põhivaravõetakse arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõttesaas varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimimise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse Hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumusi, vara eemaldamiseni kasutusest, igal bilansipäeval hinnatakse vastavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10
Masinaid ja seadmed	5

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Alates 1. jaanuarist 2004 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale raamatupidamise seaduse muudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;

juhtkonna ning juhatuse liikmeid;

eelpool loetletud isikute lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid;

ettevõtte töötajaid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	425 549	425 549
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 549	425 549
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	567 824	567 824
Kokku nõuded ja ettemaksed	567 824	567 824

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	141	141
Käibemaks	3 628	2 945
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 769	3 086

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	25 884	85 453	85 453	111 337
Akumuleeritud kulum	-2 588	-67 340	-67 340	-69 928
Jääkmaksumus	23 296	18 113	18 113	41 409
Amortisatsioonikulu	-1 530	-6 168	-6 168	-7 698
Müügid	-5 293			-5 293
31.12.2017				
Soetusmaksumus	20 591	85 453	85 453	106 044
Akumuleeritud kulum	-4 118	-73 508	-73 508	-77 626
Jääkmaksumus	16 473	11 945	11 945	28 418

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	
Ehitised	13 700	
Kokku	13 700	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	216 191	216 191	
Maksuvõlad	3 769	3 769	3
Muud võlad	991 507	991 507	
Muud viitvõlad	991 507	991 507	
Saadud ettemaksed	2 232	2 232	
Muud saadud ettemaksed	2 232	2 232	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 213 699	1 213 699	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	246 152	246 152	
Maksuvõlad	3 086	3 086	3
Muud võlad	717 299	717 299	
Muud viitvõlad	717 299	717 299	
Saadud ettemaksed	2 561	2 561	
Muud saadud ettemaksed	2 561	2 561	
Kokku võlad ja ettemaksed	969 098	969 098	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	144 013	158 426
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	36 004	39 606
Kokku tingimuslikud kohustised	180 017	198 032

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	629 216	567 866
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	629 216	567 866
Kokku müügitulu	629 216	567 866
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonetehaldus ja abitegevused	629 216	567 866
Kokku müügitulu	629 216	567 866

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	336 429	309 365
Sotsiaalmaksud	113 675	104 584
Kokku tööjõukulud	450 104	413 949
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	30

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 430	29 867

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2017	2016
Arvestatud tasu	34 104	32 167

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI KRIIS	Juhatuse liige	27.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Võru Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Võru Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Võru Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu

27.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 054
Kokku	180 017

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 054
Kokku	180 017

jätta aruandeaasta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	629216	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Kriis	35605196514	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828542
Faks	+372 7828547
E-posti aadress	mati@vorukinnisvara.ee