

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 12309984

tänava/talu nimi, Sõbra tn 54

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50106

telefon: +372 7413285

e-posti aadress: indrek@vallikraavi.ee

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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus asutati 2012. aastal. Firma põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja haldus.

OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus 100% omanik on AS Vallikraavi Kinnisvara.

OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus osakapital on 2'556 eurot. Ettevõttel on kaheliikmeline juhatuse ja nõukogu puudub. 2017. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

2017. aastal haldas ettevõtte varasemalt soetatud kinnistuid ja kortereid nende juurde kuuluvate parkimiskohtadega Tartu linnas. Kõik objektid on kaetud pikaajaliste rendilepingutega. Alates 2017. aastast kajastatakse kinnisvara hinnad ettevõtte bilansis õiglase väärtusega.

Möödunud majandusaasta müügitulu oli 120 873 (2016.a. 189 196) eurot. Aruandeaasta kasumiks kujunes 31 055 (2016.a. 112 339) eurot ning ettevõtte omakapital on 31.12.2017 seisuga 728 833 eurot.

Järgneva aastal on plaanis jätkata olemasoleva kinnisvara haldamist ja tagada objektidel rendilepingute järjepidevus.

Juhatuse liige

Urmas Kitse

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	272	2 965	
Nõuded ja ettemaksed	420 043	1 497 334	2
Kokku käibevarad	420 315	1 500 299	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 118 156	582 250	3
Materiaalsed põhivarad	3 703	2 942	
Kokku põhivarad	1 121 859	585 192	
Kokku varad	1 542 174	2 085 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	782 394	411 374	4
Võlad ja ettemaksed	30 474	382 055	5
Kokku lühiajalised kohustised	812 868	793 429	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	473	1 130 190	4
Kokku pikaajalised kohustised	473	1 130 190	
Kokku kohustised	813 341	1 923 619	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	695 222	46 977	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 055	112 339	
Kokku omakapital	728 833	161 872	
Kokku kohustised ja omakapital	1 542 174	2 085 491	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	120 873	189 196	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-31 454	-51 382	7
Brutokasum (-kahjum)	89 419	137 814	
Üldhalduskulud	-7 191	-7 098	8
Muud äritulud	0	31 178	
Muud ärikulud	-11 695	-1 049	
Ärikasum (kahjum)	70 533	160 845	
Intressitulud	16 355	8 922	
Intressikulud	-55 833	-57 428	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 055	112 339	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 055	112 339	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alates 01.01.2017 rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardis ettevõtjate kategooriatele liigitub Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lühendatud mahus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt juhatuse otsusele on 2017.a. muudetud kinnisvarainvesteeringute kajastamise korda. Varasemalt kajastati kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, alates 2017. aastast õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud on perioodi algbilansis hinnatud õiglasele väärtusele.

Enne 582 250 eurot pärast 1 118 156 eurot

Ümberhindlusest tulenev õiglase ja bilansilise maksumise vahe on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

Enne 46 977 eurot pärast 582 883 eurot

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

2017.aastal valis ettevõtte oma kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks õiglase väärtuse meetodi, kõik kinnisvarainvesteeringud hinnati antud perioodi algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena (kõiki järgnevaid ümberhindluste vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000****Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omaniga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete minimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantituluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 usaldusväärselt määratav ja tehingust saadud tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	999	999
Ostjatelt laekumata arved	999	999
Muud nõuded	418 980	418 980
Laenunõuded	393 950	393 950
Intressinõuded	25 030	25 030
Ettemaksed	64	64
Muud makstud ettemaksed	64	64
Kokku nõuded ja ettemaksed	420 043	420 043
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 230	9 230
Ostjatelt laekumata arved	9 230	9 230
Muud nõuded	312 013	312 013
Laenunõuded	303 090	303 090
Intressinõuded	8 923	8 923
Ettemaksed	496	496
Tulevaste perioodide kulud	496	496
Lühiajaline nõue KVI eest	1 175 595	1 175 595
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 497 334	1 497 334

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	326 000	1 474 000	1 800 000
Akumuleeritud kulum	0	-25 000	-25 000
Jääkmaksumus	326 000	1 449 000	1 775 000
Ostud ja parendused	0	14 086	14 086
Müügid	-263 000	-915 822	-1 178 822
Amortisatsioonikulu	0	-28 014	-28 014
31.12.2016			
Soetusmaksumus	63 000	551 086	614 086
Akumuleeritud kulum	0	-31 836	-31 836
Jääkmaksumus	63 000	519 250	582 250
Ümberliigitamised	-63 000	-519 250	-582 250

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	1 118 156
31.12.2017	1 118 156

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 670	173 154
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-30 684	-22 965
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 180 000

Vastavalt juhatuse otsusele on 2017.a. muudetud kinnisvarainvesteeringute kajastamise korda. Varasemalt kajastati kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, alates 2017. aastast õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud on perioodi algbilansis hinnatud õiglasele väärtusele.

Enne 582 250 eurot pärast 1 118 156 eurot

Ümberhindlusest tulenev õiglase ja bilansilse maksumise vahe on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

Enne 46 977 eurot pärast 582 883 eurot

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	417 000	417 000			2,8%		2018
Laen juriidiliselt isikult	365 000	365 000			3		2017
Lühiajalised laenud kokku	782 000	782 000					
Kapitalirendikohustised kokku	867	394	473				
Laenukohustised kokku	782 867	782 394	473				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	96 974	96 974			2,8%-4,5%	EUR	2018-2020
Laen juriidiliselt isikult	313 600	313 600			2%-3%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	410 574	410 574					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 130 190		1 130 190				
Pikaajalised laenud kokku	1 130 190		1 130 190				
Kapitalirendikohustised kokku	800	800					
Laenukohustised kokku	1 541 564	411 374	1 130 190				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	63 000	63 000
Ehitised	1 118 156	519 250
Kokku	1 181 156	582 250

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 392	1 392
Muud võlad	19 932	19 932
Intressivõlad	19 932	19 932
Saadud ettemaksed	9 150	9 150
Muud saadud ettemaksed	9 150	9 150
Kokku võlad ja ettemaksed	30 474	30 474
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 280	3 280
Muud võlad	9 612	9 612
Intressivõlad	9 612	9 612
Saadud ettemaksed	9 150	9 150
Muud saadud ettemaksed	9 150	9 150
Muud võlad	360 013	360 013
Kokku võlad ja ettemaksed	382 055	382 055

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 873	189 196
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 873	189 196
Kokku müügitulu	120 873	189 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud ruumide üürilt	106 839	173 154
Muud (kommunaalteenused, vahendatud teenused)	14 034	16 042
Kokku müügitulu	120 873	189 196

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-4 834	-3 747
Energia	-8 649	-10 685
Elektrienergia	-4 508	-4 845
Soojusenergia	-4 141	-5 840
Riiklikud ja kohalikud maksud	-358	-387
Amortisatsioonikulu	-771	-28 366
Hooldus ja remondikulu	-16 088	-7 898
Ostetud väikevahendid	-754	-299
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-31 454	-51 382

Lisa 8 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-1 210	-1 843
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-31
Muud	-5 559	-5 085
Lepingutasud	-422	-139
Kokku üldhalduskulud	-7 191	-7 098

Lisa 9 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-55 731	57 399
Intressikulu kapitalirendilt	-102	29
Kokku intressikulud	-55 833	57 428

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	365 000		317 650
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 350	

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Juriidiline firma	70 000	13 800	3%	2017

2016	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Juriidiline firma	13 800	EUR	tähtajatu

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2018

Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 12309984) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KITSE	Juhatuse liige	22.06.2018
URMAS KITSE	Juhatuse liige	22.06.2018
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	27.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	695 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 055
Kokku	726 277

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120873	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7413285
E-posti aadress	indrek@vallikraavi.ee