

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Vara Holding Eesti OÜ

registrikood: 11711891

tänava/talu nimi, Helgi tee 2

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

e-posti aadress: info@moigumaja.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

Vara Holding Eesti OÜ on registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 03.09.2009.a.

Ettevõtte põhitegevusala: kinnisvaraarendus ja -haldus, enda kinnisvara ost ja müük, enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus. 2016. aastal valmis ärihoone "Mõigu Maja", asukohaga Rae vald, Peetri küla, Helgi tee 2. Mõigu Maja on kolmekorruseline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4340 m² ning hoones üüritakse äriruume üüritulu teenimise eesmärgil.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 3.

2017. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 17 584 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Vara Holding Eesti on üheliikmeline juhatus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Peamiseks eesmärgiks on ärihoone "Mõigu Maja" tõrgeteta töötamine, professionaalne ja edukas planeerimine ja töös hoidmine;
- Jätkata pooleliolevate projektide ettevalmistamise ja teostamisega;
- Suurendada ärihoone "Mõigu Maja" ja piirkonna tuntust ning kasvatada hoone külastajate/klientide arvu;
- Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, kreditoridele, tarnijatele ja ettevõtte üürnikele ning töötajatele.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2017	2016
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/ Omakapital * 100	48,84	90,72
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad kokku * 100	15,20	31,15
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad * 100	69	65
Omakapitali määra	Omakapital/ Varad * 100	31,12	35,43

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 940	11 114	
Nõuded ja ettemaksed	61 457	145 998	2
Kokku käibevarad	72 397	157 112	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	2 961 637	3 268 852	5
Materiaalsed põhivarad	37 638	18 018	6
Kokku põhivarad	3 004 275	3 291 870	
Kokku varad	3 076 672	3 448 982	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	209 322	2 155 973	7
Võlad ja ettemaksed	27 834	17 589	8
Kokku lühiajalised kohustised	237 156	2 173 562	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 828 083	3 934	7
Võlad ja ettemaksed	54 000	45 374	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 882 083	49 308	
Kokku kohustised	2 119 239	2 222 870	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	487 263	110 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 614	1 112 890	
Kokku omakapital	957 433	1 226 112	
Kokku kohustised ja omakapital	3 076 672	3 448 982	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	292 732	240 399	10
Muud äritulud	347 341	1 076 141	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 989	-68 339	12
Mitmesugused tegevuskulud	-28 581	-33 073	13
Tööjõukulud	-17 584	-45 302	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 807	-3 469	6
Muud ärikulud	-10	-1 413	
Ärikasum (kahjum)	532 102	1 164 944	
Intressitulud	4 111	8 134	
Intressikulud	-68 599	-60 188	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	467 614	1 112 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 614	1 112 890	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Holding Eesti OÜ 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard (EFS) tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Vara Holding Eesti OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Vara Holding Eesti OÜ jagunes eraldumise teel ja andis 20.07.2017.a. sõlmitud ja 23.08.2017 a muudetud jagunemislepingus nimetatud Vara Holding Eesti OÜ varast eraldatava vara üle Treiali 6 OÜ -le (omandav ühing) ja Treiali 2/4 OÜ-le (omandav ühing). Jagunemisotsus on võeti vastu 20.07.2017.a. ning kinnitati äriregistris 04.09.2017.a.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil.

2016.aasta septembris asutas Vara Holding Eesti OÜ kaks äriühingut/tütarettevõtet, 2500 eurose osakapitaliga: Treiali 6 OÜ (reg.kood 14102862) ja Treiali 2/4 OÜ (reg.kood 14105228). Tütarettevõtteid kajastatakse edasi soetusmaksumuses.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruanne on konsolideerimata tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Varud

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

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

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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud

turuhinnal.

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

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. emaettevõtet;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 750	23 750	
Ostjatelt laekumata arved	23 750	23 750	
Muud nõuded	37 707	37 707	
Laenuõuded	34 147	34 147	
Intressinõuded	3 560	3 560	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 457	61 457	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 453	20 453	
Ostjatelt laekumata arved	20 453	20 453	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 734	3 734	3
Muud nõuded	120 014	120 014	
Laenuõuded	117 079	117 079	
Intressinõuded	2 935	2 935	
Ettemaksed	1 797	1 797	
Tulevaste perioodide kulud	1 797	1 797	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 998	145 998	

Laenuõue on tagatud optioonilepinguga, intressimääraga 5-6%, alusvaluuta euro ning tähtajaga 31.12.2018.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 773	0	671
Üksikisiku tulumaks	0	992	0	963
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	64
Sotsiaalmaks	0	2 441	0	2 103
Kohustuslik kogumispension	0	113	0	92
Töötuskindlustusmaksed	0	170	0	145
Maamaks	0	166	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		3 734	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 719	3 734	4 038

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
14102862	Treiali 6 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100
14105228	Treiali 2/4 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100

Tütarettevõtjad Treiali 6 OÜ ja Treiali 2/4 OÜ kajastatakse soetusmaksumuses. Mõlema ettevõtte osade nimiväärtus on 2500 eurot. Treiali 2/4 OÜ on asutatud 30.08.2016 ja Treiali 6 OÜ on asutatud 25.08.2016.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Ei konsolideerita tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	833 896
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 076 141
Ümberliigitamised	1 358 815
31.12.2016	3 268 852
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	340 984
Muud muutused	-648 199
31.12.2017	2 961 637

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	229 773	183 886
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	28 581	36 976

Vara Holding Eesti OÜ jagunes eraldumise teel ja andis 20.07.2017.a. sõlmitud ja 23.08.2017 a muudetud jagunemislepingus nimetatud Vara Holding Eesti OÜ varast eraldatava vara üle Treiali 6 OÜ-le (omandav ühing) ja Treiali 2/4 OÜ-le (omandav ühing) summas 648 199 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut. 30.04.2018.a.on kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) teostatud eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt. Kinnisvara õiglast väärtust on juhatuse hinnangul vähendatud 9%. Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	98 615	1 260 200	7 550	0	1 366 365
Akumuleeritud kulum	0	0	-126	0	-126
Jääkmaksumus	98 615	1 260 200	7 424	0	1 366 239
Ostud ja parendused	0	0	14 063	0	14 063
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 469	0	-3 469
Ümberliigitamised	-98 615	-1 260 200	0	0	-1 358 815
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	0	21 613	0	21 613
Akumuleeritud kulum	0	0	-3 595	0	-3 595
Jääkmaksumus	0	0	18 018	0	18 018
Ostud ja parendused	0	0	20 619	4 808	25 427
Amortisatsioonikulu	0	0	-4 152	-1 655	-5 807
Ümberliigitamised	0	0	-4 734	4 734	0
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	0	37 498	9 542	47 040
Akumuleeritud kulum	0	0	-7 747	-1 655	-9 402
Jääkmaksumus	0	0	29 751	7 887	37 638

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Citadele banka AS	94 512	94 512			5,0%	euro	21.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	94 512	94 512					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV Pank AS	1 925 642	111 254	1 814 388	0	2,9% + euribor	euro	25.02.2022
Kapitalirent Luminor Bank AS	3 934	1 656	2 278	0	2,7%	euro	04.04.2020
Kapitalirent Luminor Bank AS	13 317	1 900	11 417	0	2,25% + euribor	euro	04.11.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 942 893	114 810	1 828 083	0			
Laenukohustised kokku	2 037 405	209 322	1 828 083	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen Versobank AS	1 868 183	1 868 183			3,3%	euro	20.05.2024
Laen Citadele banka AS	196 178	196 178			5,0%	euro	21.09.2018
Nordea Finance Estonia AS	1 612	1 612			2,7%	euro	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	2 065 973	2 065 973					
Pikaajalised laenud							
Laenu eraisikud	90 000	90 000	0	0	0	euro	tähtajatu
Nordea Finance Estonia AS	3 934	0	3 934	0	2,7%	euro	04.04.2020
Pikaajalised laenud kokku	93 934	90 000	3 934	0			
Laenukohustised kokku	2 159 907	2 155 973	3 934	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	220 977	885 491
Ehitised	2 740 660	2 377 160
Kokku	2 961 637	3 262 651

Investeeringislaen AS LHV Pank - Lepingust tulenevate nõuete kohase täitmise tagamiseks on seatud AS LHV Pank kasuks 1. (esimese) järjekoha hüpoteek kinnistule, mille koosseisus on maaüksused asukohaga : 1) Ringtee T2, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1735, pindalaga 1877m²; 2) Ringtee T3, Peetri alevik, Rae

vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1736, pindalaga 1606m²; 3) Ringtee T4, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1737, pindalaga 903m²; 4) Helgi tee 2, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, katastritunnusega 65301:002:1738, pindalaga 2583m², summas 2 201 000.00 € (kaks miljonit kakssada üks tuhat eurot) + 512 000.00 € (viissada kaksteist tuhat eurot).

Laen Citadele banka AS - Panga kasuks on seatud hüpoteek hüpoteegisummaga EUR 260 000 (kakssada kuuskümmend tuhat eurot) kinnistule, asukohaga Treiali tee 6, Peetri alevik, Rae vald (registriosas nr 204002).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 083	11 083	0	
Võlad töövõtjatele	6 702	6 702	0	
Maksuvõlad	7 719	7 719	0	3
Saadud ettemaksed	2 330	2 330	0	
Tagatisraha, deposiit	54 000	0	54 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 834	27 834	54 000	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 303	9 303	0	
Võlad töövõtjatele	2 450	2 450	0	
Maksuvõlad	4 038	4 038	0	3
Saadud ettemaksed	1 798	1 798	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 798	1 798	0	
Tagatisraha, deposiit	45 374	0	45 374	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 963	17 589	45 374	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast, summas 2 556 eurot, mis kuulub 100%-liselt osahingule SunEst Invest (reg.kood 12500831).		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2017.a. moodustas 954 877 eurot (31. detsember 2016.a. 1 223 556 eurot).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 763 902 eurot (31.12.2016 978 845 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 20/80 (2016.a. 20/80) netodividendide väljamakstavalt summalt, seega 190 976 eurot (31.12.2016.a. 244 711 eurot).

Tulumaksu kohustus on arvestatud kogu vaba omakapitali jaotamisel dividendideks.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	292 732	240 399
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	292 732	240 399
Kokku müügitulu	292 732	240 399
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	292 732	240 399
Kokku müügitulu	292 732	240 399

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	340 984	1 076 141
Muud	6 357	0
Kokku muud äritulud	347 341	1 076 141

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut. 30.04.2018.a.on kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) teostatud eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt. Kinnisvara õiglast väärtust on juhatuse hinnangul vähendatud 9%. Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	3 363	11 072
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	5 390
Müügi eesmärgil ostetud teenused	25 105	43 386
Energia	23 363	5 988
Elektrienergia	16 807	3 373
Soojusenergia	6 556	2 615
Veevarustusteenused	2 940	468
Transpordikulud	0	983
Maarent	1 218	1 052
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	55 989	68 339

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	8 443	6 290
Koolituskulud	623	691
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 696	2 665
Muud administratiivkulud (riigilõiv, lepingutasu, õigusabi)	14 357	21 003
Muud	3 462	2 424
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 581	33 073

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	14 632	33 858
Sotsiaalmaksud	2 952	11 444
Kokku tööjõukulud	17 584	45 302
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SunEst Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	8 524	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	63 579	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3 500	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	10 198	15 036

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Vara Holding Eesti OÜ emaeettevõtte ning juhtkond;
- tütarettevõtted (Treiali 2/4 OÜ ja Treiali 6 OÜ);
- ettevõtte juhtkond.

Tütarettevõttele (Treiali 2/4 OÜ) on edasi esitatud kulusid summas 677 642 eurot, mis seotud Treiali 2/4 ärihoone ehitamisega.

Vara Holding Eesti OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2018

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	02.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vara Holding Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vara Holding Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

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 ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Vara Holding Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

03. juuli 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	03.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	487 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 614
Kokku	954 877

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	487 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	467 614
Kokku	954 877

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	292732	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunEst Invest OÜ	12500831	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@moigumaja.ee