

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänavanimi, maja ja korteri number: Raua tn 1-37

linn: Tallinn

maakond: Harjumaa

postisihtnumber: 10124

telefon: +372 5021961

e-posti aadress: y.tiits@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

Ettevõtte ei osalenud riigihanke konkurssidel.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus- /haldusteenust 28 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda parandada teenuse kvaliteeti, tõstes osutatavate teenuste taset.

Ettevõtte juhil Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri IV kutsetunnistus. ettevõttes töötab veel üks haldur.

Raamatupidamise teenust ostetakse sisse teenusena ja see on oluliselt vähendanud kulusid raamatupidamisele. Samal ajal on tõusnud raamatupidamise kvaliteet. Loobutud on paberkandjal dokumentide säilitamisest ja kõik dokumendid säilitatakse elektroonselt teenust osutava ettevõtte serveris.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teeninduse kvaliteedi tõstmine ja teenuste laiendamine , kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja talle ei maksta juhatuseliikme tasusid. Juhatus liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 393	21 090	2
Nõuded ja ettemaksed	81 865	94 144	3
Kokku käibevarad	104 258	115 234	
Kokku varad	104 258	115 234	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	56 898	60 478	6
Kokku lühiajalised kohustised	56 898	60 478	
Pikaajalised kohustised			
Sihtfinantseerimine	19 636	13 598	
Kokku pikaajalised kohustised	19 636	13 598	
Kokku kohustised	76 534	74 076	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 206	38 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 434	149	
Kokku omakapital	27 724	41 158	
Kokku kohustised ja omakapital	104 258	115 234	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	139 739	147 218	8
Muud äritulud	44 059	47 806	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 901	-28 806	10
Mitmesugused tegevuskulud	-67 500	-79 998	11
Tööjõukulud	-79 831	-83 621	12
Muud ärikulud	0	-108	13
Ärikasum (kahjum)	-3 434	2 491	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 434	2 491	
Tulumaks	-2 000	-2 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 434	149	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 434	2 491	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 865	0	
Kokku korrigeerimised	-4 865	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 279	-13 705	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 580	15 778	
Kokku rahavood äritegevusest	400	4 564	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised sihtfinantseerimisest	6 038	5 966	
Makstud dividendid	-3 135	-7 500	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 000	-2 342	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	903	-3 876	
Kokku rahavood	1 303	688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 090	20 402	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 303	688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 393	21 090	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 684	268	45 557	48 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)			149	149
Väljakuulutatud dividendid			-7 500	-7 500
31.12.2016	2 684	268	38 206	41 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 434	-5 434
Väljakuulutatud dividendid			-8 000	-8 000
31.12.2017	2 684	268	24 772	27 724

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008. aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 1278 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimasked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis, ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	0	200
Arvelduskontod	22 393	20 890
Kokku raha	22 393	21 090

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 848	43 848	
Ostjatelt laekumata arved	43 848	43 848	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Muud nõuded	33 560	33 560	
Ettemaksed	4 457	4 457	
Tulevaste perioodide kulud	4 457	4 457	
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 865	81 865	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53 118	53 118	
Ostjatelt laekumata arved	53 118	53 118	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Muud nõuded	36 912	36 912	
Ettemaksed	4 113	4 113	
Tulevaste perioodide kulud	4 113	4 113	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 144	94 144	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 814		1 755
Üksikisiku tulumaks		599		840
Sotsiaalmaks		1 143		1 606
Kohustuslik kogumispension		38		42
Töötuskindlustusmaksed		50		75
Ettemaksukonto jääk	0		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		3 644	1	4 318

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2016				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2017				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 972	40 972	
Maksuvõlad	3 644	3 644	4
Muud võlad	12 282	12 282	
Dividendivõlad	12 282	12 282	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 898	56 898	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 960	49 960	
Maksuvõlad	4 318	4 318	4
Muud võlad	6 200	6 200	
Dividendivõlad	6 200	6 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 478	60 478	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 684	2 684

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 2 684 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 684 eurot ja mida võib põhikirja muutmata suurendada 10 737 euron. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (268 eurot) on moodustatud. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017 moodustas 24 772 (31. detsember 2016: 38 206) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule alates 1. jaanuarist 2018 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 19 817 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 4 954 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	139 739	147 218
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	139 739	147 218
Kokku müügitulu	139 739	147 218
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus ja korrashoid	139 739	147 218
Kokku müügitulu	139 739	147 218

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Ühisuste haldustulu	44 059	47 806
Kokku muud äritulud	44 059	47 806

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-3 216	-2 861
Kütus	-3 216	-2 861
Hooldus- ja koristusvahendid	-1 273	-1 244
WC-paber, paberrätikud, prügikotid	0	-380
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	-35 412	-24 021
Autokeemia, sõidukite remondimaterjalid, varuosad	0	-300
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 901	-28 806

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-5 891	-5 828
Mitmesugused bürookulud	-976	-1 329
Koolituskulud	-149	0
Sideteenused	-1 304	-1 131
Raamatupidamisteenused	-8 058	-8 249
Juriidilised teenused	0	-152
Vara kindlustusmaksed	-2 031	-1 717
Liikmemaksud ja reklaamikulud	-532	-621
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	-47 009	-58 347
Kasutusrendi intress	-138	-122
Kasutusrent	-1 412	-2 502
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-67 500	-79 998

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-59 551	-62 234
Sotsiaalmaksud	-19 804	-20 889
Töötuskindlustus	-476	-498
Kokku tööjõukulud	-79 831	-83 621
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Ettevõtlusega mitteseotud kulud koos tulumaksuga	0	-108
Kokku muud ärikulud	0	-108

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	11 211	10 723

Seotud osapooltega aruandeperioodil ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.07.2018

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	20.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 434
Kokku	24 772

KASUMIT EI JAOTATA

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 434
Kokku	24 772

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	139739	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2684 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	y.tiits@gmail.com