

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Agriland KV OÜ

registrikood: 14035864

tänava/talu nimi, Tüki

maja ja korteri number:

alevik: Tõrvandi alevik

vald: Ülenurme vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 61714

telefon: +372 53422224

e-posti aadress: ronald@agriland.ee

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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Aruandeaastal alustasime kortermajade arendamisega Ränilinna linnaosas Tartus. Nõudlus uute kvaliteetsete elamispiindade järele oli võrdlemisi suur. Valmis üks 30 korteriga elamu aadressil Laseri tn. 6 Tartu linn ning alustati kahe uue korterelamu ehitusega, millised valmivad 2018 aastal. Samuti soetasime edasimüügi eesmärgil hoonestamata kinnistu milledle õnnestus leida ka ostja. Suurim kitsaskoht on käibevahendite puudus, st. arenduseks vajalike finantside leidmine (laenude saamine). Samuti teeb muret ehitushindade kiire tõus ja kvalifitseeritud ehitustööliste nappus.

2018 aastal soovime arendusega ja müügiga jätkata ning loodame nõudluse püsimisele.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvestamise metoodika:		
Näitaja/arvestusmetoodika	2017	2016
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised	0,93	1,12
kohustused		
Maksevõime kordaja (käibevara-varud/ lühiajalised kohustused)	0,05	0,01
Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu*100)	12,44	0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 026	7 611	2
Nõuded ja ettemaksed	151 994	0	
Varud	2 776 496	865 763	4
Kokku käibevarad	2 943 516	873 374	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	435 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	98 706	0	7
Materiaalsed põhivarad	0	6 965	8
Kokku põhivarad	533 706	6 965	
Kokku varad	3 477 222	880 339	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	791 759	0	9
Võlad ja ettemaksed	2 365 131	780 281	10
Kokku lühiajalised kohustised	3 156 890	780 281	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	114 270	100 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	114 270	100 000	
Kokku kohustised	3 271 160	880 281	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 442	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 004	-2 442	
Kokku omakapital	206 062	58	
Kokku kohustised ja omakapital	3 477 222	880 339	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	21.04.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	1 656 058	0	12
Muud äritulud	2 363	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 441 275	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-6 046	-1 599	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 519	-844	
Muud ärikulud	-403	0	
Ärikasum (kahjum)	209 178	-2 443	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-3 174	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	206 004	-2 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 004	-2 442	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	21.04.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	209 178	-2 443	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 519	844	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 363	0	
Kokku korrigeerimised	-844	844	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-151 994	0	
Varude muutus	-1 910 732	-865 764	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 584 851	780 282	
Kokku rahavood äritegevusest	-269 541	-87 081	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-7 809	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	7 809	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-98 706	0	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-435 000	0	6
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-525 897	-7 808	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	2 470 763	100 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 664 734	0	
Makstud intressid	-3 176	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	802 853	100 000	
Kokku rahavood	7 415	5 111	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 611	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 415	5 111	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 026	7 611	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
21.04.2016	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 442	-2 442
31.12.2016	2 500	-2 442	58
Aruandeaasta kasum (kahjum)		206 004	206 004
31.12.2017	2 500	203 562	206 062

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Agriland KV OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

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.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.)

Lühiajaliste

finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvassummas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud

soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemiseintressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena osapooli, kes omab mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Ettevõtte seotud osapoolteks on:

1. Tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtted;
2. Olulise osalusega osanikud;
3. Sidusüksust;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	188	7 611
Kassa	14 838	0
Kokku raha	15 026	7 611

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	151 994	0
Kokku nõuded ostjate vastu	151 994	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	2 776 496	865 763
Korterimaja arendusprojekt	2 776 496	865 763
Kokku varud	2 776 496	865 763

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	91 910	4 886
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	91 910	4 886

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14304040	Karbiid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Karbiid OÜ	0	435 000	435 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus		435 000	435 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	98 706	98 706
Jääkmaksumus	98 706	98 706

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	7 809	7 809
Amortisatsioonikulu	-844	-844
31.12.2016		
Soetusmaksumus	7 809	7 809
Akumuleeritud kulum	-844	-844
Jääkmaksumus	6 965	6 965
Amortisatsioonikulu	-1 519	-1 519
Müügid	-5 446	-5 446
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	21.04.2016 - 31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	7 809	
Kokku	7 809	

Lisa 9 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	67 000	67 000			4,5	EUR	05.01.2018
Laen	724 759	724 759			4,5	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	791 759	791 759					
Pikaajalised laenud							
Laen	14 270	0	14 270		4,5	EUR	31.12.2018
Laen	100 000	0	100 000		5	EUR	28.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	114 270	0	114 270				
Laenukohustised kokku	906 029	791 759	114 270				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	100 000	0	100 000		5	EUR	28.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	100 000	0	100 000				
Laenukohustised kokku	100 000	0	100 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud varad	2 776 496	0
Kokku	2 776 496	0

Saadud pikaajaliste laenude tagatiseks on seatud hüpoteek 2,9 miljonit arenduses olevatele kinnistutele.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	297 051	297 051	
Maksuvõlad	91 910	91 910	5
Ostjate ettemaksed	495 695	495 695	
Muud kohustised	1 480 475	1 480 475	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 365 131	2 365 131	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	167	167	
Muud kohustised	780 114	780 114	
Kokku võlad ja ettemaksed	780 281	780 281	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2 500	2 500

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	21.04.2016 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 656 058	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 656 058	0
Kokku müügitulu	1 656 058	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kortermajade arendusprojekt	1 598 058	0
Kinnistu müük	58 000	0
Kokku müügitulu	1 656 058	0

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	21.04.2016 - 31.12.2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 441 275	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 441 275	0

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 841 673	785 000

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Pikajaline laen	100 000	0	EUR	2019

Ostud ja müügid

	2017		21.04.2016 - 31.12.2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 664 076	95 726	0	0

Ostud seotud osapooltele koosnevad teenuse ostudest 2 664 076 eurot. Müügid koosnevad kaupade müügist 69 475 eurot ja teenuste müügist 26 251 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.08.2018

Agriland KV OÜ (registrikood: 14035864) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RONALD BLUMENAU	Juhatuse liige	27.08.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Agriland KV OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Agriland KV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

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 töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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 olulistest osades õiglaselt Agriland KV OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeaudiitori number 220

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

28.08.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Agriland KV OÜ (registrikood: 14035864) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	28.08.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 004
Kokku	203 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1598058	96.50%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	58000	3.50%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aren Pöder	37305225715	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Indrek Lindsaar	37312135738	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Ronald Blumenau	38309052711	Eesti	500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53422224
E-posti aadress	ronald@agriland.ee