

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk tn 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osäühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2017.a. realiseerimise netokäive 15184 EUR

2018.a. realiseerimise netokäive 22118 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2019.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 7,3 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatusel liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2018.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 1,55 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (tuh.EUR)	22,1	15,2
Käibe kasv	45,67%	29,9%
Brutokasumi määr	-7,7%	- 46,2%
Puhaskasum (tuh. EUR)	1,55	- 0,25
Puhasrentaablus	7,02%	- 1,66%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	21,34	36,09
ROA	0,65%	- 0,11%
ROE	0,66%	- 0,11%

2019.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 788	93 520	2
Nõuded ja ettemaksed	326	915	
Kokku käibevarad	60 114	94 435	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	78 437	31 948	
Kinnisvarainvesteeringud	92 858	100 379	4
Materiaalsed põhivarad	5 790	8 685	5
Kokku põhivarad	177 085	141 012	
Kokku varad	237 199	235 447	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 817	2 617	3,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	2 817	2 617	
Kokku kohustised	2 817	2 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	225 800	226 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 552	-252	
Kokku omakapital	234 382	232 830	
Kokku kohustised ja omakapital	237 199	235 447	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	22 118	15 184	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 602	-2 083	10
Tööjõukulud	-9 794	-9 794	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 416	-10 322	4,5
Ärikasum (kahjum)	-1 694	-7 015	
Muud finantstulud ja -kulud	3 246	6 763	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 552	-252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 552	-252	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2018.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2018.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolsest enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

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. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandekuupäeva 31.12.2018.a. ja aruande koostamise kuupäeva 25.05.2019.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud lühendatud varianti.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	59 788	93 520

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	18	81
Sotsiaalmaks	201	201
Kohustuslik kogumispension	12	18
Töötuskindlustusmaksed	15	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	246	315

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	78	182 380	182 458
Akumuleeritud kulum	0	-80 295	-80 295
Jääkmaksumus	78	102 085	102 163
Ostud ja parendused		5 643	5 643
Amortisatsioonikulu		-7 427	-7 427
31.12.2017			
Soetusmaksumus	78	188 023	188 101
Akumuleeritud kulum	0	-87 722	-87 722
Jääkmaksumus	78	100 301	100 379
Amortisatsioonikulu		-7 521	-7 521
31.12.2018			
Soetusmaksumus	78	188 023	188 101
Akumuleeritud kulum	0	-95 243	-95 243
Jääkmaksumus	78	92 780	92 858

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 956	12 926
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 269	831

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-7 720	-7 720	-7 720
Jääkmaksumus	11 580	11 580	11 580
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895	-2 895
31.12.2017			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-10 615	-10 615	-10 615
Jääkmaksumus	8 685	8 685	8 685
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895	-2 895
31.12.2018			
Soetusmaksumus	19 300	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-13 510	-13 510	-13 510
Jääkmaksumus	5 790	5 790	5 790

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	355	355	6
Võlad töövõtjatele	816	816	7
Maksuvõlad	246	246	3
Saadud ettemaksed	900	900	
Muud saadud ettemaksed	900	900	
Muud lühiajalised kohustused	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 817	2 817	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	351	351	
Võlad töövõtjatele	816	816	
Maksuvõlad	315	315	
Saadud ettemaksed	1 135	1 135	
Muud saadud ettemaksed	1 135	1 135	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 617	2 617	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasu	816	816	7
Puhkusekohustus	0	0	
Kokku võlad töövõtjatele	816	816	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Osakapital	6 391	6 391	8
Osade arv (tk)	1	1	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	22 118	15 184	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 118	15 184	
Kokku müügitulu	22 118	15 184	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
kinnisvara üürileandmine	13 956	12 926	
tööjõu rent	8 162	2 258	
Kokku müügitulu	22 118	15 184	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	451	418
Kütus	451	418
Riiklikud ja kohalikud maksud	135	156
kommunaalteenused	1 269	831
sidekulu	502	424
panga teenus	156	176
sõidukite ülalpidamiskulud	80	78
Muud	1 009	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 602	2 083

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	7 320	7 320
Sotsiaalmaksud	2 474	2 474
Kokku tööjõukulud	9 794	9 794
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2019

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	05.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	225 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 552
Kokku	227 352
Jaotamine	
Kokku	227 352

JAOTAMINE: EELMISTE PERIOODIDE KASUM 1552 EUR

Kanda 2018.a. kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi alla.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22118	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com