

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Farmer OÜ

registrikood: 11496085

tänavanimi, maja number: Estonia pst 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6614124

e-posti aadress: martin@cavere.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühing Farmer OÜ haldab oma kinnisvara aadressidel:

1. Harjumaa, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J.Vilmsi tn 53a
2. Harjumaa, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J.Vilmsi tn 53g

Nimetatud kinnistutel asuvad büroohoonete ruumid on üüritud erinevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Juhatuse hinnangul on Farmer OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 958	30	2
Nõuded ja ettemaksed	99 638	25 220	3
Kokku käibevarad	103 596	25 250	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 283 021	1 311 551	5
Kokku põhivarad	1 283 021	1 311 551	
Kokku varad	1 386 617	1 336 801	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 380	31 575	6,13
Võlad ja ettemaksed	11 070	5 364	7
Kokku lühiajalised kohustised	35 450	36 939	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 012 347	1 021 613	6,13
Võlad ja ettemaksed	1 770	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 014 117	1 021 613	
Kokku kohustised	1 049 567	1 058 552	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	275 437	256 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 801	18 838	
Kokku omakapital	337 050	278 249	
Kokku kohustised ja omakapital	1 386 617	1 336 801	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	143 923	85 023	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 847	-20 847	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 129	-10 952	
Tööjõukulud	-87	0	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 530	-28 530	5
Muud ärikulud	-6	-4	
Ärikasum (kahjum)	64 324	24 690	
Intressikulud	-5 523	-5 852	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 801	18 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 801	18 838	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Aruanne on esitatud eurodes.

Farmer OÜ on aruande esitanud väikeettevõtjana.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning pangakontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis 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.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Ehitiste kulumit arvestatakse 2% aastas. Maad ei amortiseerita.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1000 euro. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub

korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb oluliselt lepingus fikseeritud intressimäärast, on kohustus võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

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 saadava tasu laekumine on tõenäoline. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Farmer OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- juriidilisest isikust omanikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	3 958	30
Kokku raha	3 958	30

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72 362	72 362	
Ostjatelt laekumata arved	72 362	72 362	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	663	663	4
Muud nõuded	26 400	26 400	
Laenunõuded	26 400	26 400	
Ettemaksed	213	213	
Tulevaste perioodide kulud	213	213	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 638	99 638	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 220	25 220	
Ostjatelt laekumata arved	25 220	25 220	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 220	25 220	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	601	0
Ettemaksukonto jääk	62	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	663	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	158 500	1 426 508	1 585 008
Akumuleeritud kulum	0	-244 927	-244 927
Jääkmaksumus	158 500	1 181 581	1 340 081
Amortisatsioonikulu	0	-28 530	-28 530
31.12.2017			
Soetusmaksumus	158 500	1 426 508	1 585 008
Akumuleeritud kulum	0	-273 457	-273 457
Jääkmaksumus	158 500	1 153 051	1 311 551
Amortisatsioonikulu	0	-28 530	-28 530
31.12.2018			
Soetusmaksumus	158 500	1 426 508	1 585 008
Akumuleeritud kulum	0	-301 987	-301 987
Jääkmaksumus	158 500	1 124 521	1 283 021

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	125 618	62 650
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 083	18 018

Pangalaenu tagatiseks on:

1. Hüpoteek kinnistule asukohaga J. Vilmsi 53a Tallinn;
2. Hüpoteek kinnistule asukohaga J. Vilmsi 53g Tallinn;

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	2 800	2 800				
Lühiajalised laenud kokku	2 800	2 800				
Pikaajalised laenud						
Swedbanki laen	206 477	21 580	184 897		2,5% + 6 kuu Euribor	20.02.2022
omanikud	827 450	0	827 450			
Pikaajalised laenud kokku	1 033 927	21 580	1 012 347			
Laenukohustised kokku	1 036 727	24 380	1 012 347			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbanki laen	227 518	13 080	214 438			
omanikud	825 670	18 495	807 175			
Pikaajalised laenud kokku	1 053 188	31 575	1 021 613			
Laenukohustised kokku	1 053 188	31 575	1 021 613			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	158 500	158 500
Ehitised	1 124 521	1 153 051
Kokku	1 283 021	1 311 551

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	10 790	10 790	0
Saadud ettemaksed	2 050	280	1 770
Muud saadud ettemaksed	2 050	280	1 770
Kokku võlad ja ettemaksed	12 840	11 070	1 770

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 364	5 364	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 364	5 364	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	267 390	220 350
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	66 848	55 087
Kokku tingimuslikud kohustised	334 238	275 437

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2019 aasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõiblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	143 923	85 023
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	143 923	85 023
Kokku müügitulu	143 923	85 023
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine ja käitus	143 923	85 023
Kokku müügitulu	143 923	85 023

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	65	0
Sotsiaalmaksud	22	0
Kokku tööjõukulud	87	0

Farmer OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	5 523	5 852
Kokku intressikulud	5 523	5 852

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 400	830 250	0	825 550

Juhatuse liikmetele ei ole makstud aruandeperioodil tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2019

Farmer OÜ (registrikood: 11496085) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	18.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	275 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 801
Kokku	334 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	143923	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Kelvingi Kinnisvara Büroo	10111580	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5072034
E-posti aadress	martin@cavere.ee