

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Villaare OÜ

registrikood: 11077425

tänava/talu nimi, Kastani tn 90

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50410

telefon: +372 5295301, +372 7405860

e-posti aadress: info@villaare.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Kapitalirent	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Villaare OÜ põhitegevus on ehitusel peatöövõtt ja üldehitustööd. Samuti tegeleme kinnisvaraarendusega. Firma edu on saavutatud ehituse ja kinnisvaraarenduse koostööl. Samas oleme lahutamas arendusprojektid ja ehitustegevuse, et mõlemad toimiksid iseseisvalt. Arendustegevus on viidud üle Staadioni Varahalduse OÜ-sse.

2017 aastal sai alustatud Kvissentalis suurejoonelist ridaelamute kompleksi ehitust. Täna on valmis 4 ridaelamut ja alustatakse veel 2 ridaelamu ehitusega. Staadioni tänaval sai valmis renoveeritud ja auhindu saanud kortermaja. Lisaks sai tehtud erinevaid teenusobjekte ja alustati fassaaditööde vallas suuremat tegevust. Ravila 19 Biomeedikumiga tehti algust 2017 aasta suvel ja täna on töösse võetud veel 3 suuremat kortermaja. 2017 aasta teine pool suunasime rõhu ehitusteenusele, et rahavoogusid paremini juhtida ja täita tõusvat nõudlust ehitusteenusele.

Oleme valmis saanud arendusprojekti Klaose 4 ja 6 ridaelamud ja Staadioni 63 korterelamu. Staadioni 65 korterelamu renoveerimine sai alustatud 2017 aastal ning Kvissentalis järgmiste majade ehitusega.

Eesmärk on olla ehitushangetel peatöövõtjaks ning tõsta ehitustööde käive minimaalselt 5 miljoni euroni 2018 aastal ja kasumit suurendada minimaalselt 10% käibest. Osaleda järjest suurematel ehitushangetel ja kaasata väga palju koostööpartnereid. Alltöövõtuna pakume välja kõik tööd ning osaliselt kompenseerime oma tööjõuga. Kasutame ära tõusvat ehitus nõudlust.

2017 aastal oli Villaare OÜ-s 14 (2016 aastal 14) ja neile maksti tasu 127 318 (2016 aastal 136 899) eurot. Juhatuse liikmed said tasu töölepingu seaduse alusel, juhatuse liikmeks olemise eest tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 005	1 800	
Nõuded ja ettemaksed	325 943	440 584	2
Varud	110 721	11 404	5
Kokku käibevarad	438 669	453 788	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	197 923	201 727	6
Materiaalsed põhivarad	258 234	281 411	7
Kokku põhivarad	456 157	483 138	
Kokku varad	894 826	936 926	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	239 349	251 613	8
Võlad ja ettemaksed	366 397	166 283	10
Eraldised	1 625	1 625	
Kokku lühiajalised kohustised	607 371	419 521	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 062	34 413	8
Kokku pikaajalised kohustised	16 062	34 413	
Kokku kohustised	623 433	453 934	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	480 180	403 090	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 599	77 090	
Kokku omakapital	271 393	482 992	
Kokku kohustised ja omakapital	894 826	936 926	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 517 334	1 766 714	14
Muud äritulud	66 474	3 550	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 298 087	-1 357 559	15
Mitmesugused tegevuskulud	-134 535	-119 099	16
Tööjõukulud	-170 514	-183 255	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-30 271	-30 335	6,7
Muud ärikulud	-8 741	-1 885	
Ärikasum (kahjum)	-58 340	78 131	
Intressitulud	3 185	3 968	
Intressikulud	-6 452	-4 251	
Muud finantstulud ja -kulud	-149 992	-758	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-211 599	77 090	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 599	77 090	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-58 340	78 131	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	30 271	30 335	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1 289	-1 270	7
Muud korrigeerimised	-491	17 183	
Kokku korrigeerimised	31 069	46 248	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	86 624	-217 030	
Varude muutus	-99 317	53 717	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	199 597	4 463	
Kokku rahavood äritegevusest	159 633	-34 471	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-10 746	-31 093	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	6 167	1 500	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-16 885	6
Antud laenud	-253 800	0	4,19
Antud laenude tagasimaksed	135 500	0	4,19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-122 879	-46 478	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	59 900	149 856	8
Saadud laenude tagasimaksed	-104 044	-32 127	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	26 759	-18 041	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-13 229	-13 070	9
Makstud intressid	-5 935	-3 831	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 549	82 787	
Kokku rahavood	205	1 838	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 800	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	205	1 838	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-38	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 005	1 800	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	403 090	405 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	77 090	77 090
31.12.2016	2 556	256	480 180	482 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-211 599	-211 599
31.12.2017	2 556	256	268 581	271 393

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ VILLAARE 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele, mille põhiohused kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse tegevuskulude vähendusena.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Pikaajaliste ehituslepingute korral kasutatakse valmidusastme meetodit.

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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega õigustatud. Ettevõtte on kaks omanikku, kes on jooksvalt seotud ettevõtte juhtimisega. Omanikud ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised os pooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 € ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 320 €, kantakse 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10-50
Transpordivahendid	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	5
Muu materiaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, pikaajaliste ehitusteenuste arvestamisel lähtutakse valmidusastme meetodi põhimõtetest. 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. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel raamatupidamisarvestuses järgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodidel, kui nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	191 149	191 149	
Ostjatelt laekumata arved	191 149	191 149	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 335	2 335	3
Muud nõuded	85 350	85 350	4
Laenunõuded	85 350	85 350	
Ettemaksed	2 109	2 109	
Tulevaste perioodide kulud	1 291	1 291	
Muud makstud ettemaksed	818	818	
Nõude loovutamine	45 000	45 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 943	325 943	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	276 264	276 264	
Ostjatelt laekumata arved	276 264	276 264	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 154	1 154	3
Muud nõuded	158 367	158 367	4
Laenunõuded	151 768	151 768	
Intressinõuded	6 599	6 599	
Ettemaksed	4 799	4 799	
Tulevaste perioodide kulud	3 299	3 299	
Muud makstud ettemaksed	1 500	1 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	440 584	440 584	

Juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisuga arvel olevad nõuded likviidsed. Aruandeperioodil loovutati laenunõue seotud isiku vastu summas 194 503 EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	13	0	13
Käibemaks	2 333	0	1 154	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 038	0	3 013
Sotsiaalmaks	0	7 770	0	6 789
Kohustuslik kogumispension	0	480	0	403
Töötuskindlustusmaksed	0	552	0	488
Ettemaksukonto jääk	2		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 335	11 853	1 154	10 706

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	85 350	85 350			
Juriidiline isik	85 350	85 350	2%	EUR	2018
Kokku muud nõuded	85 350	85 350			
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	151 768	151 768			
Juriidiline isik	151 768	151 768	2%	EUR	2017
Intressinõuded	6 599	6 599			
Juriidiline isik	6 599	6 599			
Kokku muud nõuded	158 367	158 367			

Aruandeperioodil müüdi nõude loovutamise lepingu alusel seotud isiku laenu- ja intressinõue kokku summas 194 503 EUR. Võrreldaval perioodil tasaarveldati laenunõuet summas 61273 eurot ja intressinõuet summas 4087 eurot Kuusikumäe kinnistu soetamisega.

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	104 721	0
Ettemaksed varude eest	6 000	11 404
Kokku varud	110 721	11 404

Aruandeperioodil ega ka võrreldaval perioodil ei ole varusid alla hinnatud.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	15 656	1 229	16 885
Amortisatsioonikulu	0	-4 122	-4 122
Ümberliigitamised	0	188 964	188 964
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 656	190 193	205 849
Akumuleeritud kulum	0	-4 122	-4 122
Jääkmaksumus	15 656	186 071	201 727
Amortisatsioonikulu	0	-3 804	-3 804
31.12.2017			
Soetusmaksumus	15 656	190 193	205 849
Akumuleeritud kulum	0	-7 926	-7 926
Jääkmaksumus	15 656	182 267	197 923

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	972	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 218	0

2016 aastal võeti kinnisvarainvesteeringuna arvele Kuusikumäe kinnistu.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Lõpetamata projektid		
31.12.2015								
Soetusmaksumus	182 045	95 477	398	95 875	18 054	171 661	171 661	467 635
Akumuleeritud kulum	-9 545	-39 429	-286	-39 715	-10 108	0	0	-59 368
Jääkmaksumus	172 500	56 048	112	56 160	7 946	171 661	171 661	408 267
Ostud ja parendused	0	16 770	0	16 770	7 020	17 303	17 303	41 093
Muud ostud ja parendused		16 770	0	16 770	7 020	17 303	17 303	41 093
Amortisatsioonikulu	-3 600	-18 660	-79	-18 739	-3 874	0	0	-26 213
Müügid	0	-230	0	-230	0	0	0	-230
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-141 506	-141 506	-141 506
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	-188 964	-188 964	-188 964
Ümberliigitamised varudega	0	0	0	0	0	47 458	47 458	47 458
31.12.2016								
Soetusmaksumus	182 045	105 355	398	105 753	25 074	47 458	47 458	360 330
Akumuleeritud kulum	-13 145	-51 427	-365	-51 792	-13 982	0	0	-78 919
Jääkmaksumus	168 900	53 928	33	53 961	11 092	47 458	47 458	281 411
Ostud ja parendused	0	3 211	0	3 211	2 768	4 767	4 767	10 746
Muud ostud ja parendused		3 211	0	3 211	2 768	4 767	4 767	10 746
Amortisatsioonikulu	-3 600	-18 725	-33	-18 758	-4 109	0	0	-26 467
Müügid	0	-7 456	0	-7 456	0	0	0	-7 456
31.12.2017								
Soetusmaksumus	182 045	98 746	398	99 144	27 843	52 225	52 225	361 257
Akumuleeritud kulum	-16 745	-67 788	-398	-68 186	-18 092	0	0	-103 023
Jääkmaksumus	165 300	30 958	0	30 958	9 751	52 225	52 225	258 234

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	6 167	1 500
Transpordi- vahendid	6 167	1 500
Kokku	6 167	1 500

Bilansipäeva seisuga on lõpetamata projektidena arvel kinnistu Uus 21, Tartu ja Hommiku 2, Tartu arendustööd.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Füüsiline isik	60 000	60 000			0%	EUR	2018
Juriidiline isik	21 000	21 000			2%	EUR	2018
Juriidiline isik	75 000	75 000				EUR	
Juriidiline isik	400	400			2%	EUR	2018
Swedbank AS	63 197	63 197			4,5%	EUR	2018
Järelmaks	1 428	1 428			0%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	221 025	221 025					
Kapitalirendikohustised kokku	34 386	18 324	16 062				
Laenukohustised kokku	255 411	239 349	16 062				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Füüsiline isik	102 000	102 000			0%	EUR	2017
Juriidiline isik	21 000	21 000			2%	EUR	2017
Swedbank AS	36 438	36 438			4,55%	EUR	2017
Järelmaks	2 473	2 473			0%	EUR	2017
Juriidiline isik	76 500	76 500			600 EUR kuus	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	238 411	238 411					
Kapitalirendikohustised kokku	47 615	13 202	34 413				
Laenukohustised kokku	286 026	251 613	34 413				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	165 300	168 900
Kokku	165 300	168 900

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid korteriomanditele Veeriku 6-1, Veeriku 6-24, Veeriku 6-13 ja Veeriku 6-22 Tartu, omanike käendus ning KredEx käendus.

Swedbak AS-lt saadud arvelduskrediidi limiit on 65 000 EUR, lõpptähtaeg 21.12.2018.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	4 831	2 865	1 966	3,495+euribor	EUR	2019
Luminor Bank	11 246	11 246	0	2,25%+euribor	EUR	2018
Luminor Bank	18 309	4 213	14 096	2%+euribor	EUR	2019
Kapitalirendikohustised kokku	34 386	18 324	16 062			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	889	889	0	2,8%+euribor	EUR	2017
DNB Pank	16 680	5 423	11 257	2,25%+euribor	EUR	2018
DNB Pank	22 448	4 123	18 325	2%+euribor	EUR	2019
Swedbank Liising	7 598	2 767	4 831	3,49%+euribor	EUR	2019
Kapitalirendikohustised kokku	47 615	13 202	34 413			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	23 036	45 793
Kokku	23 036	45 793

Kapitalirendile on võetud transpordivahendid.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	309 422	309 422	
Võlad töövõtjatele	37 143	37 143	11
Maksuvõlad	11 853	11 853	3
Muud võlad	7 979	7 979	
Intressivõlad	1 479	1 479	
Dividendivõlad	6 500	6 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	366 397	366 397	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	105 523	105 523	
Võlad töövõtjatele	42 592	42 592	11
Maksuvõlad	10 706	10 706	3
Muud võlad	7 462	7 462	
Intressivõlad	962	962	
Dividendivõlad	6 500	6 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	166 283	166 283	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	8 159	6 831
Puhkusetasude kohustis	6 336	4 866
Muud võlad	22 648	30 895
Kokku võlad töövõtjatele	37 143	42 592

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	214 865	384 144
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	53 716	96 036
Kokku tingimuslikud kohustised	268 581	480 180

Tingimuslikud kohustised on arvestatud eeldusel, et need ei ületaks bilansipäeva seisuga ettevõtte vaba omakapitali.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast nominaalväärtustega 1278 eurot. Põhikirja kohaselt on ettevõtte osakapital 2556 eurot. Bilansipäeva seisuga on välja maksmata dividende 6500 eurot. Sellele vastav dividendide tulumaksu eraldis summas 1625 eurot on kajastatud bilansikirjel "Eraldised".		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 517 334	1 766 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 517 334	1 766 714
Kokku müügitulu	2 517 334	1 766 714
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	2 516 362	1 758 381
Kauba müük	0	8 333
Majutusteenus	972	0
Kokku müügitulu	2 517 334	1 766 714

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-1 176 129	-525 102
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-22 462
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 121 958	-809 995
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 298 087	-1 357 559

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-1 889	-4 858
Energia	-21 306	-16 104
Elektrienergia	-479	-519
Soojusenergia	-807	-622
Kütus	-20 020	-14 963
Mitmesugused bürookulud	-8 445	-8 717
Lähetuskulud	-4 779	-4 633
Koolituskulud	-1 704	-2 573
Riiklikud ja kohalikud maksud	-676	-746
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-11 874	-2 366
Ostetud teenused	-63 824	-52 975
Kindlustusmaksed	-870	-8 886
Muud	-19 168	-17 241
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-134 535	-119 099

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-127 318	-136 899
Sotsiaalmaksud	-43 196	-46 356
Kokku tööjõukulud	-170 514	-183 255
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	14	14

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-38
Kahjum finantsnõude loovutamistest	-149 503	0
Muud	-489	-720
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-149 992	-758

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	320 467	23 379	417 933	64 382

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidiline isik	253 800	135 500	0	0	2%	EUR	2018
Juriidiline isik	0	0	59 900	59 500	2%	EUR	2018
Eraisik	0	0	0	42 000	0%	EUR	2018

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juriidiline isik	0	61 273	0	0	2%	EUR	2016
Juriidiline isik	0	0	20 000	20 000	0%	EUR	2016
Eraisik	0	0	41 000	11 500	0%	EUR	2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 217	1 671 721	38 285	1 433 637

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	17 515	17 881

Juhatuse liikmetele makstakse tasu töölepingu alusel, liikmeks oleku eest tasu ei maksta.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2017.a nii nagu ka 2016.a moodustatud allahindluseid.

Ostud seotud isikutelt jagunevad: põhivara ost 0 eurot (2016.a 30 870 eurot), teenuste ost 8 700 eurot (2016.a 6 995 eurot) ja

intressikulud saadud laenudelt 517 eurot (2016.a 420 eurot).

Müügid seotud isikutele jagunevad: teenuste müük 1 662 359 eurot (2016.a 1 429 669 eurot), põhivara müük 6 167 eurot (2016 aastal 0 eurot ja intressitulud antud laenudelt 3 195 eurot (2016.a 3 968 eurot).

Aruandeperioodil müüdi nõude loovutamise lepingu alusel intressi- ja laenuõue seotud osapoolle (lisad 2 ja 4).

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt on müüdud kinnisvaraarendus aadressil Uus 21, Veeriku 6, Kroonuaia 38, Tartu.

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

Bilansipäeva seisuga on ettevõttel ebasoodsad finantssuhtarvud. Lühiajalistest kohustised ületavad käibevarasid 1,4 korda. Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte finantsseisund paranenud, käibevarad ületavad lühiajalisi kohustisi 1,1 korda. Juhtkond on hinnanud ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kinnitame, et vaatamata bilansipäeva seisuga olevale ebasoodsale finantsseisundile, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust on Majandusüksus jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2019

Villaare OÜ (registrikood: 11077425) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIKO KALLION	Juhatuse liige	18.06.2019
IMRE SOOSAAR	Juhatuse liige	18.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Villaare OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Villaare 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 21.

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 olulistes 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Villaare OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid. Nimetatud asjaolu võib põhjustada ettevõttele raskusi kohustuste õigeaegsel tasumisel. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiit Simo

Vandeaudiitori number 290

T. Simo Konsultatsioonid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 116

Soinaste tn 4, Tartu linn, Tartu maakond, 50411

20.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Villaare OÜ (registrikood: 11077425) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT SIMO	Vandeaudiitor	20.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	480 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 599
Kokku	268 581
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	268 581
Kokku	268 581

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	480 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 599
Kokku	268 581
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	268 581
Kokku	268 581

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	2516362	99.96%	Jah
Puhkemaja	55202	972	0.04%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Imre Soosaar	37103062735		1278 EUR (Lihtomand)
Reiko Kallion	37903142737		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7405860
Mobiiltelefon	+372 5295301
E-posti aadress	info@villaare.ee