

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Võru Kinnisvara OÜ

registrikood: 10287913

tänava/talu nimi, Vabaduse tn 22

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65609

telefon: +372 7828542

faks: +372 7828547

e-posti aadress: mati@vorukinnisvara.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks on:

Hoonedehalduse abitegevusalad (EMTAK-i 8110)

Juhatus on kaheliikmeline. Juhatusale maksti tasu 34 293 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 30 ja neile makstud töötasude summa kokku 365 728 eurot.

2019.a jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017	2016
Puhasrentaablus[puhaskasum\müügitulu]	1,1%	3,3 %	6,4%
Ärirentaablus(ärikasum\müügitulu)	1,1%	4,7 %	8,7%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	132 070	930 020
Nõuded ja ettemaksed	53 126	425 549
Varud	13 287	12 640
Kokku käibevarad	198 483	1 368 209
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	21 268	28 418
Kokku põhivarad	21 268	28 418
Kokku varad	219 751	1 396 627
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	22 102	1 213 699
Kokku lühiajalised kohustised	22 102	1 213 699
Kokku kohustised	22 102	1 213 699
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	355	355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 017	158 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 721	21 054
Kokku omakapital	197 649	182 928
Kokku kohustised ja omakapital	219 751	1 396 627

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 294 307	629 216
Muud äritulud	7 943	8 800
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-716 872	-150 113
Mitmesugused tegevuskulud	-81 130	0
Tööjõukulud	-482 376	-450 104
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 151	-7 698
Ärikasum (kahjum)	14 721	30 101
Muud finantstulud ja -kulud	0	73
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 721	30 174
Tulumaks	0	-9 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 721	21 054

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Võru Kinnisvara 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Võru Kinnisvara koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas raamatupidamise seadusega.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulise tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahafondidesse ja muudesse üleliikvetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendid mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis laenukohustustekooseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tatavad allahindlused. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et nõuete summa ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele suurusle. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langus on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langus (st. vajadus allahindluseks) hinnatakse iga kohta eraldi, eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada et oleks langenud hinnataseväärtuse langus arvestatakse eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahe kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks omahinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transportkulutusi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või realiseerimisväärtustakse arvetes tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 1000 eurot

Materiaalne põhivaravõetakse arvele tema soetamismaksumuses, 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõttesaav varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimimise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse Hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumusi, vara eemaldamiseni kasutusest, lgal bilansipäeval hinnatakse vastavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.
Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Alates 1. jaanuarist 2004 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale raamatupidamise seaduse muudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;
juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
eelpool loetletud isikute lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid;
ettevõtte töötajaid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	49 450	49 450
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 781	3 781
Ettemaksed	-105	-105
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 126	53 126
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	425 549	425 549
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 549	425 549

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			141
Käibemaks		8 766	3 628
Ettemaksukonto jääk	3 781		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 781	8 766	3 769

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	25 884	85 453	85 453	111 337
Akumuleeritud kulum	-2 588	-67 340	-67 340	-69 928
Jääkmaksumus	23 296	18 113	18 113	41 409
Amortisatsioonikulu	-1 530	-6 168	-6 168	-7 698
Müügid	-5 293			-5 293
31.12.2017				
Soetusmaksumus	20 591	85 453	85 453	106 044
Akumuleeritud kulum	-4 118	-73 508	-73 508	-77 626
Jääkmaksumus	16 473	11 945	11 945	28 418
Amortisatsioonikulu	-2 059	-5 091	-5 091	-7 150
31.12.2018				
Soetusmaksumus	20 591	85 453	85 453	106 044
Akumuleeritud kulum	-6 177	-78 599	-78 599	-84 776
Jääkmaksumus	14 414	6 854	6 854	21 268

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Ehitised		13 700
Kokku	0	13 700

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 910	8 910
Maksuvõlad	8 766	8 766
Muud võlad	4 404	4 404
Saadud ettemaksed	22	22
Kokku võlad ja ettemaksed	22 102	22 102
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	216 191	216 191
Maksuvõlad	3 769	3 769
Muud võlad	991 507	991 507
Muud viitvõlad	991 507	991 507
Saadud ettemaksed	2 232	2 232
Muud saadud ettemaksed	2 232	2 232
Kokku võlad ja ettemaksed	1 213 699	1 213 699

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	155 789	144 013
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	38 947	36 004
Kokku tingimuslikud kohustised	194 736	180 017

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 294 307	629 216
Kokku müügitulu	1 294 307	629 216
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonetehaldus ja abitegevused	1 294 307	629 216
Kokku müügitulu	1 294 307	629 216

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	365 094	336 429
Sotsiaalmaksud	117 282	113 675
Kokku tööjõukulud	482 376	450 104
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	30

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 590	21 430

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017

Arvestatud tasu	34 293	34 104
-----------------	--------	--------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI KRIIS	Juhatuse liige	27.06.2019
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 721
Kokku	194 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	194 738
Kokku	194 738

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 721
Kokku	194 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	194 738
Kokku	194 738

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1294307	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Kriis	35605196514	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828542
Faks	+372 7828547
E-posti aadress	mati@vorukinnisvara.ee