

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Viis Veeringut

registrikood: 10251996

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Viis Veeringut tegeleb kinnisvara arendamise ja haldamisega.

OÜ Viis Veeringut 2018 a.kasum oli 49 879- eurot.

Ettevõtte juhatusele 2018.a. töötasu ei makstud.

Suhtarv	31.12.2018	31.12.2017
Käibekapital (tuh. eur)	491,2	436,0
Maksevõime kordaja (*)	1,83	1,88
Likviidsuskordaja (*)	1,83	1,88
Võlakordaja (*)	0,51	0,51
Käibe puhasrentaablus (%)0	93,58	0
Omakapitali rentaablus ROE (%)	9,16	0

Puhaskäibekapital=käibevara- lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja=(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja= (käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Võlakordaja=kohustused/ koguvara

Käibe puhasrentaablus= puhaskasum/ müük

Omakapitali rentaablus (ROE)= kasum/ keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 261	341	2
Nõuded ja ettemaksed	1 081 133	975 855	3,4
Kokku käibevarad	1 084 394	976 196	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	85 336	90 628	5
Kokku põhivarad	85 336	90 628	
Kokku varad	1 169 730	1 066 824	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	405 000	374 000	6,10
Võlad ja ettemaksed	188 219	166 192	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	593 219	540 192	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 200	7 200	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 200	7 200	
Kokku kohustised	600 419	547 392	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 508	5 500	8
Ülekurss	351 501	351 501	
Kohustuslik reservkapital	3 073	3 073	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 350	179 513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 879	-20 155	
Kokku omakapital	569 311	519 432	
Kokku kohustised ja omakapital	1 169 730	1 066 824	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	53 300	53 946	9
Muud äritulud	835	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 763	-68 197	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 292	-23 009	5
Muud ärikulud	-22	0	
Ärikasum (kahjum)	34 058	-37 260	
Intressitulud	38 481	39 199	
Intressikulud	-22 660	-22 397	
Muud finantstulud ja -kulud	0	303	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 879	-20 155	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 879	-20 155	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viis Veeringut 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Viis Veeringut kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpaperid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

tõõseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

· Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt

intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
pank	3 261	341
Kokku raha	3 261	341

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	68 395	68 395	
Ostjatelt laekumata arved	68 395	68 395	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 580	8 580	4
Muud nõuded	897 979	897 979	
Laenuõuded	650 500	650 500	10
Intressinõuded	247 479	247 479	10
Ettemaksed	106 179	106 179	
Tulevaste perioodide kulud	852	852	
Muud makstud ettemaksed	105 327	105 327	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 081 133	1 081 133	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 060	25 060	
Ostjatelt laekumata arved	25 060	25 060	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	383	383	4
Muud nõuded	942 499	942 499	
Laenuõuded	653 500	653 500	10
Intressinõuded	288 999	288 999	10
Ettemaksed	7 913	7 913	
Tulevaste perioodide kulud	837	837	
Muud makstud ettemaksed	7 076	7 076	
Kokku nõuded ja ettemaksed	975 855	975 855	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		558		558
Ettemaksukonto jääk	8 580		383	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 580	558	383	558

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	69 478	1 265 132	151 966	16 247	1 502 823
Akumuleeritud kulum	0	-1 238 689	-134 250	-16 247	-1 389 186
Jääkmaksumus	69 478	26 443	17 716	0	113 637
Amortisatsioonikulu		-5 293	-17 716		-23 009
31.12.2017					
Soetusmaksumus	69 478	1 265 132	151 966	16 247	1 502 823
Akumuleeritud kulum	0	-1 243 982	-151 966	-16 247	-1 412 195
Jääkmaksumus	69 478	21 150	0	0	90 628
Amortisatsioonikulu		-5 292			-5 292
31.12.2018					
Soetusmaksumus	69 478	1 265 132	151 966	16 247	1 502 823
Akumuleeritud kulum	0	-1 249 274	-151 966	-16 247	-1 417 487
Jääkmaksumus	69 478	15 858	0	0	85 336

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	405 000	405 000			6%	EUR	10
Lühiajalised laenud kokku	405 000	405 000					
Laenukohustised kokku	405 000	405 000					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	374 000	374 000			6%	EUR	10
Lühiajalised laenud kokku	374 000	374 000					
Laenukohustised kokku	374 000	374 000					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 352	2 352		
Maksuvõlad	558	558		4
Muud võlad	185 309	185 309		
Intressivõlad	185 309	185 309		10
Saadud ettemaksed	7 200		7 200	
Muud saadud ettemaksed	7 200		7 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	195 419	188 219	7 200	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 985	2 985		
Maksuvõlad	558	558		4
Muud võlad	162 649	162 649		
Intressivõlad	162 649	162 649		10
Saadud ettemaksed	7 200		7 200	
Muud saadud ettemaksed	7 200		7 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	173 392	166 192	7 200	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	5 508	5 500
Osade arv (tk)	2	2
Vastavalt OÜ Viis Veeringut põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 5500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 22 000 eurot. Ühingul on kaks osa. 2018.a. dividende ei makstud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 300	53 946
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 300	53 946
Kokku müügitulu	53 300	53 946
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hooldusteenus	53 300	53 946
Kokku müügitulu	53 300	53 946

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	897 979	590 309	942 499	536 649

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud seotud osapooltega	12 000	15 000	31 000	6%	EUR

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laenud seotud osapooltega	1 500	3 000	6%	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

OÜ Viis Veeringut (registrikood: 10251996) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PAST	Juhatuse liige	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 879
Kokku	209 229

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 879
Kokku	209 229

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	53300	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee