

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KA VARAD OÜ

registrikood: 10352438

tänava/talu nimi, Teguri tn 37
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50107

telefon: +372 7366344

e-posti aadress: ivo@estero.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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ KA Varad põhitegevusalaks alates 2005.a. on kinnisvaraarendus.

Aruandeaasta lõpu seisuga koosseisulisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega muid palgaga seotud väljamakseid ei teostatud.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

2019 .aastal on kavas jätkata sama tegevussuunaga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	248	860	2
Nõuded ja ettemaksed	23 975	38 768	3
Varud	21 474	21 474	
Kokku käibevarad	45 697	61 102	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	414	414	
Kinnisvarainvesteeringud	1 012 750	1 012 750	5
Kokku põhivarad	1 013 164	1 013 164	
Kokku varad	1 058 861	1 074 266	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	102	168	7
Kokku lühiajalised kohustised	102	168	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 003 300	1 036 809	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 003 300	1 036 809	
Kokku kohustised	1 003 402	1 036 977	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 172	19 172	
Kohustuslik reservkapital	2 568	2 568	
Muud reservid	440 000	440 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-424 451	-376 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 170	-47 628	
Kokku omakapital	55 459	37 289	
Kokku kohustised ja omakapital	1 058 861	1 074 266	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	46 930	11 380	8
Muud äritulud	20 833	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 046	-13 505	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 547	-2 183	
Muud ärikulud	0	-4	
Ärikasum (kahjum)	18 170	-4 312	
Intressitulud	0	2 369	
Intressikulud	0	-45 685	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 170	-47 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 170	-47 628	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KA Varad OÜ 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2017.aastast rakenduvad Ettevõtjaportaali majandusaasta aruannete esitamise keskkonnas Euroopa Liidu raamatupidamisdirektiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel tuleb majandusaasta aruande koostajal valida aruande lisamise hetkel ettevõtja kategooria. Ettevõtja suuruselt ja selle alusel valitud kategooriast sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte on valinud väikeettevõtja kategooria ja koostab seega lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid sisaldavad kassa ja pangakontode saldosid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 soetamisega otseselt seotud transpordikulusid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuluks kandmisel kasutatakse (individuaalse hindamise meetodit). Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

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

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulusid. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades. Aruandeaasta tulem leitakse tulude ja kulude vahena.

Kulud

Aruandeperioodi kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata tasumisest. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ KA Varad loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele ja seotud osapoolteks loetakse:

1. Omanikke
2. Tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve pangas	248	860
Kokku raha	248	860

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18	18	
Ostjatelt laekumata arved	18	18	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	154	154	4
Muud nõuded	23 803	23 803	
Laenunõuded	23 803	23 803	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 975	23 975	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25	4
Muud nõuded	38 743	38 743	
Laenunõuded	38 743	38 743	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 768	38 768	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	154	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	154	25

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 006 849	1 006 849
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 006 849	1 006 849
Ostud ja parendused	5 901	5 901
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 012 750	1 012 750
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 012 750	1 012 750
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 012 750	1 012 750
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 012 750	1 012 750

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 746	2 360

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Tagatiseta laenud	1 003 300	0	1 003 300		3-6%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 003 300	0	1 003 300				
Laenukohustised kokku	1 003 300	0	1 003 300				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Tagatiseta laenud	1 036 809	0	1 036 809		3-6%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 036 809	0	1 036 809				
Laenukohustised kokku	1 036 809	0	1 036 809				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 012 750	1 012 750
Kokku	1 012 750	1 012 750

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	102	102
Kokku võlad ja ettemaksed	102	102
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	168	168
Kokku võlad ja ettemaksed	168	168

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 930	11 380
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 930	11 380
Kokku müügitulu	46 930	11 380
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara käitlus	46 930	11 380
Kokku müügitulu	46 930	11 380

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

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	23 803	1 003 300	38 743	1 036 809

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2019

KA VARAD OÜ (registrikood: 10352438) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PETTAI	Juhatuse liige	03.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-424 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 170
Kokku	-406 281

Kahjum kaetakse muude reservide arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46930	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Texover	10981766	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	9586 EUR (Lihtomand)
MP VARA OÜ	10850171	Eesti	9586 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366344
E-posti aadress	ivo@estero.ee