

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ SBN Varad

registrikood: 11284101

tänava/talu nimi, J. Poska tn 12-19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10126

e-posti address: tonu@ulemistearimaja.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 14 Üldhalduskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ SBN Varad asutati 2006. aasta augustis ja on 100% Eesti erakapitalil põhinev ettevõtte. Sama aastal alustati majandustegevusega ning põhitegevusalaks on äri ja kinnisvara konsultatsiooniteenuste osutamine, kinnisvara arendus, vahendusteenused.

Ülevaade majandustegevusest

2017.majandusaasta müügitulu moodustas 90 951 eurot ning aruandeperiood lõppes 43 843 eurose kasumiga. OÜ SBN Varad soetas 2013.aastal kinnisvarainvesteeringu Tallinnas, mis aruandeaastal müüdi detsembris.

Personal

OÜ SBN Varad 2017.aastal töölepingulisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte tööd juhib ühe liikmeline juhatus kelle tasud aruandeaastal olid 6 863 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	90 951	58 677
Käibe kasv	55%	1%
Puhaskasum	43 843	19 980
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	0,8

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Võttes arvesse äri-ja finantskeskkonna prognoose 2018.aastaks, on OÜ SBN Varad põhieesmärkideks turuosa säilitamine Eestis ning teenindustasemejätkuv parandamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 747	4 174	2
Nõuded ja ettemaksud	8 305	601	3
Kokku käibevarad	19 052	4 775	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	150 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	175 700	5
Materiaalsed põhivarad	40 873	20 439	6
Kokku põhivarad	190 873	196 139	
Kokku varad	209 925	200 914	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 876	4 260	8
Võlad ja ettemaksud	5 602	1 431	9
Kokku lühiajalised kohustised	9 478	5 691	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 664	14 493	8
Võlad ja ettemaksud	0	27 790	9
Kokku pikaajalised kohustised	28 664	42 283	
Kokku kohustised	38 142	47 974	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	125 128	130 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 843	19 980	
Kokku omakapital	171 783	152 940	
Kokku kohustised ja omakapital	209 925	200 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	90 951	58 677	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 394	-1 554	13
Brutokasum (-kahjum)	89 557	57 123	
Üldhalduskulud	-30 558	-23 703	14
Muud äritulud	10 077	6 941	
Muud ärikulud	-18 736	-2 035	
Äri kasum (kahjum)	50 340	38 326	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-17 803	
Intressitulud	99	0	
Intressikulud	-346	-543	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 093	19 980	
Tulumaks	-6 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 843	19 980	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SBN Varad 2017 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. OÜ SBN Varad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiveid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesseväärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid

kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt omandatud põhivaraga.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1500 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalsel põhivaral amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes põhivara eeldatavast kasulikust kasutuseast.

Rendid

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad

rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja –kulud" Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pank	10 747	4 174
Kokku raha	10 747	4 174

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 050	6 050	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 050	6 050	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 468	1 468	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	787	787	0	4
Muud nõuded	150 000	0	150 000	
Laenunõuded	150 000	0	150 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	158 305	8 305	150 000	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	601	601	0	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	601	601	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	787		527
Üksikisiku tulumaks		48	50
Erisoodustuse tulumaks		64	64
Sotsiaalmaks		247	247
Kohustuslik kogumispension		9	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	787	368	897

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	135 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	39 950
31.12.2016	175 700
Müügid	-175 700
31.12.2017	0

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 721	8 277
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 394	-1 554

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	40 077	40 077	40 077
Akumuleeritud kulum	-14 027	-14 027	-14 027
Jääkmaksumus	26 050	26 050	26 050
Amortisatsioonikulu	-5 611	-5 611	-5 611
31.12.2016			
Soetusmaksumus	40 077	40 077	40 077
Akumuleeritud kulum	-19 638	-19 638	-19 638
Jääkmaksumus	20 439	20 439	20 439
Ostud ja parendused	40 873	40 873	40 873
Amortisatsioonikulu	-5 143	-5 143	-5 143
Müügid	-15 296	-15 296	-15 296
31.12.2017			
Soetusmaksumus	40 873	40 873	40 873
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	40 873	40 873	40 873

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	24 583	0
Transpordi- vahendid	24 583	0
Kokku	24 583	0

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirent	32 540	3 876	28 664	0	2,24%	2022
Kapitalirendikohustised kokku	32 540	3 876	28 664	0		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirent	18 645	4 152	14 493	0	3 kuu euribor +2,15%	2018
Järelmaks	108	108	0	0		2017
Kapitalirendikohustised kokku	18 753	4 260	14 493	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	40 873	20 439
Kokku	40 873	20 439

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	32 540	3 876	28 664	0	7
Laenukohustised kokku	32 540	3 876	28 664	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	18 753	4 260	14 493	0	7
Laenukohustised kokku	18 753	4 260	14 493	0	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 234	5 234	0	
Maksuvõlad	368	368	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 602	5 602	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	534	534	0	
Maksuvõlad	897	897	0	4
Muud võlad	27 790	0	27 790	16
Kokku võlad ja ettemaksed	29 221	1 431	27 790	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	135 177	120 102
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	33 794	30 026
Kokku tingimuslikud kohustised	168 971	150 128

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	90 951	58 677	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	90 951	58 677	
Kokku müügitulu	90 951	58 677	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ärinõustamine jm kinnisvara alane nõustamine	83 230	50 400	
Üüritulud	7 721	8 277	5
Kokku müügitulu	90 951	58 677	

Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 394	-1 554	5
Kokku müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 394	-1 554	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Lähetuskulud	-91	0	
Tööjõukulud	-6 853	-6 863	15
Amortisatsioonikulu	-5 143	-5 611	6
Ostetud teenused	-18 471	-11 229	
Kokku üldhalduskulud	-30 558	-23 703	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	-5 160	-5 160	
Sotsiaalmaksud	-1 703	-1 703	
Kokku tööjõukulud	-6 863	-6 863	14
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 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	1 468	0	601	27 790

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	6 863	6 863

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2018

OÜ SBN Varad (registrikood: 11284101) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	06.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	125 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 843
Kokku	168 971

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	83230	91.51%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7721	8.49%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Kõuhkna	38002190217	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tonu@ulemistearimaja.ee