

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: VTÜ VARA AS

registrikood: 10021411

tänava/talu nimi, Turu tn 16

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71003

telefon: +372 4350092, +372 4350094

faks: +372 4350090

e-posti aadress: vtyvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS VTÜ Vara põhitegevuseks 2021.a. oli mitteiluruumide rent ja hooldus ning turuteenuste osutamine välisturul.

2021.a. investeeriti põhivara parendustesse ja põhivarasse kokku 36 807 eurot (2020.a. investeeriti põhivara parendustesse ja põhivarasse 50 474 eurot, millest kõige suurem investeering oli 2020.a. päikeseelektrijaam 49 955 eurot). Kõige suurem investeering 2021.a. oli Tomuski laohoone parendus, mille maksumuseks kulus 30 504 eurot. Tomuski laohoone parendus lõpetatakse ja võetakse arvele 2022.a.

2021.a. ei tehtud olulisi uurimis- ja arendustegevusega seotud kulutusi.

Kinnisvara üüriturg on olnud stabiilne. Üüripindade vakantsus on püsinud 16 %, mis vastab juhtkonna poolt aktsepteeritud tasemele. Juhtkond hindab järgmise kahe aasta võimaliku mõju vakantsusele stabiilseks. Ettevõtte äritegevus on avaturuteenuste osas hooajaline aga selle mõju on väike (avaturuteenused moodustavad 17 % müügitulust).

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. 31.12.2021.a. seisuga ei ole ettevõttel laenukohustusi ega muid kohustusi välisvaluutas ja seega puuduvad ka nende muutustega kaasnevad võimalikud riskid.

2021.a. oli AS VTÜ Vara müügitulu 362 711 eurot. Võrreldes 2020.a. kasvas müügitulu 12 100 euro võrra. Kinnisvara (туруhoone ja laohoone) renditulu oli 2021.a. 300 341 eurot, võrreldes 2020.a. suurenes renditulu 2 068 euro võrra. Avaturu tulu 2021.a. oli 62 370 eurot (2020.a. 52 338 eurot), võrreldes 2020.a. kasvas tulu 10 032 euro võrra.

2021.a. kasum oli 61 817 eurot. Võrreldes 2020.a. kasvas kasum 11 523 euro võrra. Kasumi kasvamisele aitas palju kaasa avaturu käibe suurenemine.

AS-il VTÜ Varal on sidusettevõtja OÜ Akriptor, mille põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, arendamine, haldamine, üürimine ja rentimine.

Osalust sidusettevõttes on 23 %.

2022.a. põhitegevuseks on endiselt turuhoone haldamine, samuti turuteenuste osutamine väliturul.

AS VTÜ Varal on 1 aktsionär 1391 aktsiaga. Ühe aktsia nimiväärtus on 32 eurot ja kogu aktsiakapital 44 512 eurot.

AS VTÜ Varal on 3 nõukogu liiget, ning neile maksti 2020.a. nõukoguliikme töötasu 2 000 eurot.

Keskmine töötajate arv asutuses oli 4 töötajat ja neile makstud töötasude ja lisatasude summa koos maksudega oli 89 277 eurot. Juhatusel liikmele ei ole juhatusel liikme töö eest tasusid ega hüvitisi makstud.

Nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

AS VTÜ Vara peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	10,98	6,89
ROA (%)	4,35 %	3,68 %
ROE (%)	4,46 %	3,78 %
Müügikäibe puhasrentaablus	17,04 %	14,34 %

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja näitab ettevõtte suutlikust täita kohustusi tarnijate ees, ei esine makseraskusi ning ettevõttel on hea lühiajaline finantsseisund. Heaks suhtarvuks peetakse vahemikus 1,5 kuni 2. Kui ettevõtte lühiajalise võlgnevuse kattekordaja jääb sinna vahemikku, siis see näitab head lühiajalist finantsseisundit. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja alla 1 võib näidata,

et ettevõttel esineda raskusi lühiajaliste kohustuste täitmisega. Kuid samas võib suur kordaja näidata ettevõtte suutmatust kasutada oma käibevara tõhusalt. Kuid suur kordaja on parem kui väike, sest suur kordaja tähendab suuremat tõenäosust, et 12 kuu sees olevaid kohustusi suudab ettevõtte täita.

ROA (koguvara puhasrentaablus) näitab ettevõtte juhtimise efektiivsust kasumi teenimisel seoses ettevõtte vara kasutamisega. Hinnatakse seda, kui hästi ettevõtte varasid on kasutanud. 3 %-line koguvara puhasrentaablus on suhteliselt madal näitaja. ROA taseme tõstmiseks peaks ettevõtte kas suurendama tegevustulukust või käivet.

ROE (omakapitali puhasrentaablus) näitab ettevõtte omanike (aktsionäride) poolt ettevõttesse investeeritud ressursside tasuvust. Selle alusel hinnatakse raha ettevõttesse paigutamise otstarbekust. Üldreeglina peab omakapitali puhasrentaablus olema vähemalt 15 %, et kindlustada aktsiaomanikele normaalne dividendide tase tulevikus. Kuid ettevõttel on näitaja tunduvalt madalam.

Müügikäibe puhasrentaablus näitab, mitu protsenti müügitulust saab ettevõtte puhaskasumit ehk müügikäibe iga euro tasuvust peale kõikide kulude ja maksude mahaarvamist. Hea näitaja on 5-10%, kuid see sõltub tegevusalast ja ettevõtte käibe suurusest – mida suurem käive, seda madalam võib olla puhaskasumi tase.

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara puhasrentaablus (ROA)

ROA (koguvara puhasrentaablus) = (puhaskasum / koguvara) * 100 %

Omakapitali rentaablus(ROE)

ROE (omakapitali rentaablus) = (puhaskasum / omakapital) * 100 %

Müügikäibe puhasrentaablus

Müügikäibe puhasrentaablus = (puhaskasum / müügitulu) * 100 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	362 027	235 930	2
Nõuded ja ettemaksed	8 266	5 246	3
Kokku käibevarad	370 293	241 176	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	57 250	55 854	5
Kinnisvarainvesteeringud	872 278	950 985	6
Materiaalsed põhivarad	151 562	142 833	7
Kokku põhivarad	1 081 090	1 149 672	
Kokku varad	1 451 383	1 390 848	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	33 727	35 009	9
Kokku lühiajalised kohustised	33 727	35 009	
Kokku kohustised	33 727	35 009	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	44 512	44 512	11
Kohustuslik reservkapital	5 132	5 132	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 306 195	1 255 901	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 817	50 294	
Kokku omakapital	1 417 656	1 355 839	
Kokku kohustised ja omakapital	1 451 383	1 390 848	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	362 711	350 611	12
Muud äritulud	654	1 228	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 687	-84 829	14
Mitmesugused tegevuskulud	-14 369	-20 982	15
Tööjõukulud	-89 277	-94 994	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-106 785	-102 371	6, 7
Muud ärikulud	-52	-35	
Ärikasum (kahjum)	60 195	48 628	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 626	1 640	5, 17
Intressitulud	204	25	
Muud finantstulud ja -kulud	-208	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 817	50 294	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 817	50 294	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	60 195	48 628	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	106 785	102 371	6, 7
Kokku korrigeerimised	106 785	102 371	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 020	10 357	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 282	715	
Laekunud intressid	204	25	
Kokku rahavood äritegevusest	162 882	162 096	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-36 807	-50 474	7
Muud laekumised investeerimistegevusest	230	34 960	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-36 577	-15 514	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-208	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-208	0	
Kokku rahavood	126 097	146 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	235 930	89 348	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	126 097	146 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	362 027	235 930	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	44 512	5 132	1 255 901	1 305 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)			50 294	50 294
31.12.2020	44 512	5 132	1 306 195	1 355 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)			61 817	61 817
31.12.2021	44 512	5 132	1 368 012	1 417 656

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VTÜ Vara 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettvõtte.

Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalus omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsele arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Juhul, kui ettevõtte lähtub õiglase väärtuse meetodist, kuid varem õiglaselt väärtustatud kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja tingimustega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil

kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Objekti bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 1 000 EUR. Vara, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulustest, 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasuliku tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasulik eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Hooned ja ehitised 4 %
- Masinad ja seadmed 20 - 25 %
- Muu põhivara 25 – 30 %

Piiramatult kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgema kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (nt. Intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (milles on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinaanseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kui reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulud on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeid 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.

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86 (TuMS § 4 lg 5; § 50¹).

*TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

AS VTÜ Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. sidusettevõtjaid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS VTÜ Vara emaettevõtja on Viljandi Tarbijate Ühistu ja sidusettevõtja on OÜ Akriptor.

AS VTÜ Vara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	2 575	1 926
Arvelduskontod	359 452	234 004
Kokku raha	362 027	235 930

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 223	2 223
Ostjatelt laekumata arved	2 223	2 223
Ettemaksed	6 043	6 043
Tulevaste perioodide kulud	6 043	6 043
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 266	8 266

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 524	4 524
Ostjatelt laekumata arved	4 524	4 524
Ettemaksed	722	722
Tulevaste perioodide kulud	722	722
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 246	5 246

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 888	4 386
Üksikisiku tulumaks	1 876	1 479
Sotsiaalmaks	3 329	2 824
Kohustuslik kogumispension	144	108
Töötuskindlustusmaksed	140	115
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 377	8 912

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10415378	OÜ Akriptor	Eesti	Kinnisvara ost-müük, rent	23	23

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
OÜ Akriptor	55 854	1 626	-230	57 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	55 854	1 626	-230	57 250

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	14 083	1 995 615	2 009 698
Akumuleeritud kulum	0	-978 888	-978 888
Jääkmaksumus	14 083	1 016 727	1 030 810
Amortisatsioonikulu		-79 825	-79 825
31.12.2020			
Soetusmaksumus	14 083	1 995 615	2 009 698
Akumuleeritud kulum	0	-1 058 713	-1 058 713
Jääkmaksumus	14 083	936 902	950 985
Ostud ja parendused		1 160	1 160
Amortisatsioonikulu		-79 867	-79 867
31.12.2021			
Soetusmaksumus	14 083	1 996 775	2 010 858
Akumuleeritud kulum	0	-1 138 580	-1 138 580
Jääkmaksumus	14 083	858 195	872 278

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	293 104	291 036
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	82 806	77 498

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	3 823	161 783	10 237	2 879		178 722
Akumuleeritud kulum	0	-52 838	-8 903	-2 077		-63 818
Jääkmaksumus	3 823	108 945	1 334	802		114 904
Ostud ja parendused		49 955		519		50 474
Amortisatsioonikulu		-21 415	-640	-490		-22 545
31.12.2020						
Soetusmaksumus	3 823	211 738	10 237	3 398		229 196
Akumuleeritud kulum	0	-74 253	-9 543	-2 567		-86 363
Jääkmaksumus	3 823	137 485	694	831		142 833
Ostud ja parendused		14 353	5 143		16 151	35 647
Amortisatsioonikulu		-25 321	-1 123	-474		-26 918
31.12.2021						
Soetusmaksumus	3 823	226 091	15 380	3 398	16 151	264 843
Akumuleeritud kulum	0	-99 574	-10 666	-3 041	0	-113 281
Jääkmaksumus	3 823	126 517	4 714	357	16 151	151 562

Lõpetamata projektide all kajastatud Tomuski lao renoveerimine, mis lõpetatakse ning võetakse arvele 2022.a.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	3 320	4 104
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	3 273	0

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
--	------	------

Kasutusrendikulu	3 320	4 104
------------------	-------	-------

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 685	14 685
Võlad töövõtjatele	2 632	2 632
Maksuvõlad	8 377	8 377
Saadud ettemaksed	8 033	8 033
Kokku võlad ja ettemaksed	33 727	33 727
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 213	10 213
Võlad töövõtjatele	3 641	3 641
Maksuvõlad	8 912	8 912
Saadud ettemaksed	12 243	12 243
Kokku võlad ja ettemaksed	35 009	35 009

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 094 410	1 044 956
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	273 602	261 239
Kokku tingimuslikud kohustised	1 368 012	1 306 195

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhatuse parimal teadmisel ei ole ettevõttel võimalikest maksurevisjonidest tingitud kohustistest tulenevad summad olulised.

AS VTÜ Vara jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2021 moodustas 1 368 012 eurot (31. detsember 2020.a. 1 306 195 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukohustus 20% (25% netosummas) Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86.

Lisainfo on toodud lisa 1 osas maksustamine.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	44 512	44 512
Aktsiate arv (tk)	1 391	1 391
Aktsiate nimiväärtus	32	32

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	362 711	350 611
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	362 711	350 611
Kokku müügitulu	362 711	350 611
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Turuteenuse müük	62 370	52 338
Kinnisvara rent	293 104	291 036
Laohoone rent	7 237	7 237
Kokku müügitulu	362 711	350 611

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Rendi- ja üüritulu	654	1 228
Kokku muud äritulud	654	1 228

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Energia	64 380	60 570
Elektrienergia	37 224	41 429
Soojusenergia	25 703	17 308
Kütus	1 453	1 833
Hoolduskoristus	9 171	8 951
Põhivara hooldus ja remont	6 445	5 228
Valvekulu	945	1 183
Vesi,kanalisatsioon	2 779	2 082
Muud	8 967	6 815
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	92 687	84 829

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Koolituskulud	79	492
Audiitorteenus	1 400	1 400
Pangateenustasud	165	167
Kindlustuskulu	1 194	1 574
Kontoritarbed	203	358
Väheväärtusliku põhivara kulu	1 205	3 769
Esinduskulu	65	116
Maamaks	1 007	1 007
Kasutusrent	3 320	4 104
Muud	5 731	7 995
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 369	20 982

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	66 764	71 246
Sotsiaalmaksud	21 996	23 197
Töötuskindlustusmaks	517	551
Kokku tööjõukulud	89 277	94 994
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	6

Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 626	1 640
OÜ Akriptor	1 626	1 640
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 626	1 640

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Viljandi Tarbijate Ühistu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	9	84
Kokku nõuded ja ettemaksed	9	84
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 266	480
Kokku võlad ja ettemaksed	1 266	480

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja		193 072		192 623
Kokku müüdnud		193 072		192 623

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	20 781	3 710	19 963	3 483
Kokku ostetud	20 781	3 710	19 963	3 483

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	27 260	26 905

Juhatuse liikmele ei ole juhatuse töö eest tasu ega hüvitisi makstud, kuid muu töö eest (töölepinguga pearaamatupidaja töö eest) on arvestatud tasu 25 260 €.

Nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

Nõukogu liikmete on arvestatud tasud 2 000 €.

Emaettevõtte nõuded on seotud bilansi kirjega nõuded ja ettemaksed ning kohustised seotud bilansi kirjega võlad ja ettemaksed.

Emaettevõtte ostud on seotud kasumiaruande kirjega "Kaubad, Toore, Materjal ja Teenused" ning müügid seotud kasumiaruande kirjega "Müügitulu".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2022

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
THENNE MARTINSON	Juhatuse liige	25.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VTÜ VARA AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VTÜ VARA AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

01.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	01.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 306 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 817
Kokku	1 368 012
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 368 012
Kokku	1 368 012

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 306 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 817
Kokku	1 368 012
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 368 012
Kokku	1 368 012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	362711	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4350092
Telefon	+372 4350094
Faks	+372 4350090
E-posti aadress	vtyvara@gmail.com