

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Valser Vara

registrikood: 10261003

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Rannamõisa tee 4

postisihthnumber: 13516

telefon: +372 6517570, +372 5035005, +372 5018123

faks: +372 6517568

e-posti aadress: valservara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Valser Vara põhitegevusalaks on lao-, tootmis- ja büroopindade väljaüürimine.

2023. aastal jätkus ettevõtte tavapärane äritegevus.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid ettevõtte ei esinenud ja neid ei ole planeeritud ka järgneval majandusaastal.

2024.aastal ettevõttes muudatusi oodata ei ole, jätkatakse tavapärase äritegevust ning plaanis on jätkata pooleliolevate ehitustöödega.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:		
	2023	2022
Käibekasv %	-2,97	12,58
Kasumikasv (%)	-131,87	-69,69
Puhasrentaablus (%)	-3,09	9,44
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	1,15
ROA	-0,98	2,86
ROE	-1,32	4,09

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2023} - \text{puhaskasum 2022}) / \text{puhaskasum 2022} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	557 972	749 686	2
Nõuded ja ettemaksed	94 067	78 115	3
Kokku käibevarad	652 039	827 801	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 510 002	1 516 327	5
Materiaalsed põhivarad	57 013	51 500	6
Kokku põhivarad	1 567 015	1 567 827	
Kokku varad	2 219 054	2 395 628	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	566 556	721 317	7
Kokku lühiajalised kohustised	566 556	721 317	
Kokku kohustised	566 556	721 317	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 646 191	1 577 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 813	68 448	
Kokku omakapital	1 652 498	1 674 311	
Kokku kohustised ja omakapital	2 219 054	2 395 628	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	680 987	724 733	8
Muud äritulud	0	3 230	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-149 037	-211 685	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 560	-100 738	
Tööjõukulud	-31 121	-37 852	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 113	-213 540	5,6
Muud ärikulud	-449 015	-70 576	
Ärikasum (kahjum)	-21 859	93 572	
Intressikulud	0	-124	
Muud finantstulud ja -kulud	46	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 813	93 448	
Tulumaks	0	-25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 813	68 448	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Valser Vara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Valser Vara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest, sest seisuga 31.12.2023 ei olnud võimalik turuhinda määrata, kuna võrreldavaid turutehinguid ei eksisteerinud. Alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas ning ettevõtte hinnangul ei anna nende meetoditega leitud õiglase hinna vahemik usaldusväärset alust kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatakse lähtuvalt nende kasulikust elueast järgmisi amortisatsiooni norme:

Maa ei amortiseerita

Ehitised 4-15%

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele. Kulutused, mis taastavad või hoiavad objekti algset väärtust kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega alates 3200 eurot, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi osast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200 eurot

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parandustöid, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis ei vasta eelpool nimetatud nõuetele, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Tulud ruumide ja muu vara väljarendimisest kajastatakse tuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. Rendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Juhul kui eelpool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, kajastatakse see kohekselt kuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Seisuga 31.12.2023 ettevõtte kapitalirendi kohustused puuduvad.

Finantskohustised

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Finantskohustusi, mille tasumise tähtaeg on hilisem, kui kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse bilansis pikaajalise kohustusena.

Tulud

Tulud ruumide ja muu vara väljarendimisest kajastatakse tuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Edasimüügi eesmärgil ostetud teenuste tulu saldeeritakse vastava kuluga ja kajastatakse kasumiaruandes netosummana.

Kulud

Rendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Juhul kui eelpool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, kajastatakse see kohekselt kuluna. Edasimüügi eesmärgil ostetud teenuste tulu saldeeritakse vastava kuluga ja kajastatakse kasumiaruandes netosummana.

Maksustamine

Dividendide tulumaks

Dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu kajastatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Aastaruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtorganit;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansiväline vara

Bilansivälise varana kajastatakse ettevõttes väikevara, mis ei vasta põhivara ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, kuid mis on soetatud tulu teenimiseks väljarentimise teel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	360	360
Arvelduskontod	557 612	749 326
Kokku raha	557 972	749 686

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	91 731	91 731	
Ostjatelt laekumata arved	91 731	91 731	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87	87	4
Ettemaksed	2 249	2 249	
Tulevaste perioodide kulud	2 249	2 249	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 067	94 067	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	78 115	78 115	
Ostjatelt laekumata arved	78 115	78 115	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Ettemaksed	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 115	78 115	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		5 000		0
Käibemaks		9 087		3 813
Üksikisiku tulumaks		514		1 029
Sotsiaalmaks		849		1 697
Töötuskindlustusmaksed		21		41
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		87		97
Ettemaksukonto jääk	87		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	87	15 558	0	6 677

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	476 430	1 517 976	1 994 406
Akumuleeritud kulum	0	-423 935	-423 935
Jääkmaksumus	476 430	1 094 041	1 570 471
Ostud ja parendused	0	21 087	21 087
Amortisatsioonikulu	0	-75 231	-75 231
31.12.2022			
Soetusmaksumus	476 430	1 539 063	2 015 493
Akumuleeritud kulum	0	-499 166	-499 166
Jääkmaksumus	476 430	1 039 897	1 516 327
Ostud ja parendused	0	39 509	39 509
Amortisatsioonikulu	0	-45 834	-45 834
31.12.2023			
Soetusmaksumus	476 430	1 578 572	2 055 002
Akumuleeritud kulum	0	-545 000	-545 000
Jääkmaksumus	476 430	1 033 572	1 510 002

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	600 821	647 648
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	149 037	211 685

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	286 338	33 530	67 160	387 028
Akumuleeritud kulum	-119 368	-33 530	-44 321	-197 219
Jääkmaksumus	166 970	0	22 839	189 809
Amortisatsioonikulu	-115 470	0	-22 839	-138 309
31.12.2022				
Soetusmaksumus	286 338	33 530	67 160	387 028
Akumuleeritud kulum	-234 838	-33 530	-67 160	-335 528
Jääkmaksumus	51 500	0	0	51 500
Ostud ja parendused	0	0	12 793	12 793
Muud ostud ja parendused		0	12 793	12 793
Amortisatsioonikulu	-6 000	0	-1 280	-7 280
31.12.2023				
Soetusmaksumus	286 338	33 530	79 953	399 821
Akumuleeritud kulum	-240 838	-33 530	-68 440	-342 808
Jääkmaksumus	45 500	0	11 513	57 013

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 403	24 403	
Võlad töövõtjatele	9 064	9 064	
Maksuvõlad	15 558	15 558	4
Muud võlad	1 384	1 384	
Muud viitvõlad	1 384	1 384	
Saadud ettemaksed	23 173	23 173	
Muud saadud ettemaksed	23 173	23 173	
Dividendivõlad	399 534	399 534	
Arvestatud ettevõtte tulumaks dividendidelt	93 440	93 440	
Kokku võlad ja ettemaksed	566 556	566 556	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 106	39 106	
Võlad töövõtjatele	8 670	8 670	
Maksuvõlad	6 677	6 677	4
Muud võlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Saadud ettemaksed	23 873	23 873	
Muud saadud ettemaksed	23 873	23 873	
Dividendivõlad	523 373	523 373	
Arvestatud ettevõtte tulumaks dividendidelt	119 618	119 618	
Kokku võlad ja ettemaksed	721 317	721 317	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	680 987	724 733
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	680 987	724 733
Kokku müügitulu	680 987	724 733
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	600 821	647 648
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	80 166	77 085
Kokku müügitulu	680 987	724 733

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	23 171	28 290
Sotsiaalmaksud	7 950	9 562
Kokku tööjõukulud	31 121	37 852
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja soodustusi ei tehtud. Ostu- ja müügitehinguid seotud osapoolte vahel ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

OÜ Valser Vara (registrikood: 10261003) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI SONDLA	Juhatuse liige	28.06.2024
ANDRES MARGA	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 646 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 813
Kokku	1 624 378
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 624 378
Kokku	1 624 378

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 646 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 813
Kokku	1 624 378
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 624 378
Kokku	1 624 378

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	600821	88.23%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	80166	11.77%	Ei