

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Vara Fond OÜ

registrikood: 11631241

tänavanimi, maja number: Vanemuise tn 65

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50410

e-posti aadress: info@varafond.ee

veebilehe aadress: www.varafond.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 Varud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Intressitulud	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

OÜ Vara Fond loodi 2009 aastal . 2021 aastal alustati uue arendusprojektiga Tartus, Kastani tänaval.

Euroopas lahvatanud sõjaga ja sellele järgnenud ehitushindade hüppelise kasvu tulemina jäi Kastani tn elukondliku arendusprojekti 1. etapi oodatud kasum minimaalseks. Seda siis ennekõike ehituse sisendhindade tõusu tõttu. Aruande aastal alustati samas ka 2. etapiga, millede müük lõpptarbijale jääb 23 aasta kevadesse. 23 aastal alustatakse arenduse 3.nda ehk viimase etapi kortermaja ehitusega, mis ühtlasi võtab kokku kogu projekti. Projekti lõpp prognoositult 2024 kevad.

Tulud, kulud ja kasum.

2022 aastal oli müügitulu 1 002 819 eurot. Tegevuskulud olid 36 480 eurot. OÜ Vara Fond ärikasumiks kujunes 55 498 eurot. Ettevõtte 2022 puhaskasum oli 53 850 eurot.

Personal.

Juhatuse liikmele maksti tasu 13 293 eurot .

Eesmärgid 2023 aastaks

Lisaks käimasolevale arendusprojektile jälgitakse kinnisvaraturul toimuvat, leidmaks kasumlikke uusi projekte. Arvestades asjaolu, et majandus on jätkuvalt langusfaasis ja inflatsioonimäär kõrge, langetatakse potentsiaalsete projektide alustamine ja kestvus selle elujõulisuse hinnangust vastaval ajahetkel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 367	18 597	2
Nõuded ja ettemaksed	433 630	419 461	3
Varud	794 869	886 586	4
Kokku käibevarad	1 233 866	1 324 644	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	124 314	124 314	
Nõuded ja ettemaksed	179 000	179 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	240 000	360 000	5
Materiaalsed põhivarad	7 567	28 522	6
Kokku põhivarad	550 881	691 836	
Kokku varad	1 784 747	2 016 480	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	630 293	967 295	7
Võlad ja ettemaksed	242 274	190 856	8
Kokku lühiajalised kohustised	872 567	1 158 151	
Kokku kohustised	872 567	1 158 151	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	855 518	891 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 850	-35 932	
Kokku omakapital	912 180	858 329	
Kokku kohustised ja omakapital	1 784 747	2 016 480	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 002 819	6 659	9
Muud äritulud	282 213	2 942	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 120 976	-7 276	11
Mitmesugused tegevuskulud	-36 480	-37 020	12
Tööjõukulud	-17 651	-9 321	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 702	-2 702	6
Muud ärikulud	-51 725	-135	14
Ärikasum (kahjum)	55 498	-46 853	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	16 261	
Intressitulud	0	4 489	16
Intressikulud	-1 648	-9 829	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	53 850	-35 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 850	-35 932	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Fond OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse prg 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruande koostamisel on aluseks võetud väikese suurusega ettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses. Järgmistel perioodidel kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodil kajastades: Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead: Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast, kajastatakse pikaajalise kohustisena.

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. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	5 367	18 597
Kokku raha	5 367	18 597

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 019	11 019		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 991	10 991		
Laenunõuded	567 470	388 470	60 000	119 000
Muud nõuded	15 554	15 554		
Intressinõuded	15 554	15 554		
Ettemaksed	7 596	7 596		
Muud makstud ettemaksed	7 596	7 596		
Kokku nõuded ja ettemaksed	612 630	433 630	60 000	119 000

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 807	34 807		
Laenunõuded	534 037	355 037	60 000	119 000
Muud nõuded	18 224	18 224		
Intressinõuded	18 224	18 224		
Ettemaksed	11 393	11 393		
Tulevaste perioodide kulud	11 393	11 393		
Kokku nõuded ja ettemaksed	598 461	419 461	60 000	119 000

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	794 552	853 736
Lõpetamata objektid	794 552	853 736
Ettemaksed varude eest	317	32 850
Ettemaksed	317	32 850
Kokku varud	794 869	886 586

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	360 000
31.12.2021	360 000
Müügid	-120 000
31.12.2022	240 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		6 659
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		4 907

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	4 100	14 422	18 253	36 775
Akumuleeritud kulum		-5 551		-5 551
Jääkmaksumus	4 100	8 871	18 253	31 224
Amortisatsioonikulu		-2 702		-2 702
31.12.2021				
Soetusmaksumus	4 100	14 423	18 253	36 776
Akumuleeritud kulum		-8 254		-8 254
Jääkmaksumus	4 100	6 169	18 253	28 522
Amortisatsioonikulu		-2 702		-2 702
Ümberliigitamised			-18 253	-18 253
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest			-18 253	-18 253
31.12.2022				
Soetusmaksumus	4 100	14 423	0	18 523
Akumuleeritud kulum		-10 956	0	-10 956
Jääkmaksumus	4 100	3 467	0	7 567

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiliste isikute laenud	611 282	611 282			9,5%-11%	EUR	2023
Pangalaen	19 011	19 011			3,99%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	630 293	630 293					
Laenukohustised kokku	630 293	630 293					

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiliste isikute laenud	944 874	944 874				EUR	2022
Pangalaen	22 421	22 421			3,99%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	967 295	967 295					
Laenukohustised kokku	967 295	967 295					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	109 760	109 760
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000
Maksuvõlad	107 070	107 070
Muud võlad	2 069	2 069
Muud viitvõlad	2 069	2 069
Saadud ettemaksed	22 375	22 375
Muud saadud ettemaksed	22 375	22 375
Kokku võlad ja ettemaksed	242 274	242 274

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	82 496	82 496
Võlad töövõtjatele	567	567
Maksuvõlad	210	210
Muud võlad	1 455	1 455
Muud viitvõlad	1 455	1 455
Saadud ettemaksed	106 128	106 128
Muud saadud ettemaksed	106 128	106 128
Kokku võlad ja ettemaksed	190 856	190 856

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 002 819	6 659
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 002 819	6 659
Kokku müügitulu	1 002 819	6 659
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük	1 002 819	6 659
Kokku müügitulu	1 002 819	6 659

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	29 213	2 942
Kinnistu ümberhindlus	253 000	0
Kokku muud äritulud	282 213	2 942

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	1 120 976	7 276
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 120 976	7 276

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	2 819	3 739
Mitmesugused bürookulud	12 966	16 983
Lähetuskulud	0	188
Telefonikulud	809	1 398
Riigilõivud	66	196
Autokulud	19 820	14 516
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 480	37 020

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	13 293	7 008
Sotsiaalmaksud	4 358	2 313
Kokku tööjõukulud	17 651	9 321
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	51 494	0
Muud	231	135
Kokku muud ärikulud	51 725	135

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	1 648	9 829
Kokku intressikulud	1 648	9 829

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	0	4 489
Kokku intressitulud	0	4 489

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	191 000

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 644	24 142
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 644	215 142
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	16 650
Kokku laenukohustised	1 000	16 650
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	567
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000	567

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Sidusettevõtjad	194 000	-3 000	191 000
Kokku antud laenud	194 000	-3 000	191 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	13 293	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.08.2023

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	04.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	855 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 850
Kokku	909 368

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1002819	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
VF Holding OÜ	16186544	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Kadri Kuht	47612245216	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@varafond.ee
Veebilehe aadress	www.varafond.ee