

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Intressitulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

OÜ Vara Fond loodi 2009 aastal . Põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud , s.h. enda kinnisvara ost-müük-rent. 2021 aastal alustati uue arendusprojektiga Tartus, Kastani tänaval.

Tulud, kulud ja kasum.

2021 aastal oli müügitulu 6 659 eurot.

Tegevuskulud olid 37 020 eurot. OÜ Vara Fond ärikasumiks(-kahjumiks) kujunes - 46 852 eurot.

Ettevõtte 2021 puhaskasum(-kahjum) oli - 35 931 eurot.

Personal.

Juhatuse liikmele maksti tasu 7 008 eurot .

Eesmärgid 2022 aastaks

2022 aastal on jätkuvalt planeeritud investeeringute portfelli suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 597	4 963	2
Nõuded ja ettemaksed	419 461	443 330	3
Varud	886 586	35 990	4
Kokku käibevarad	1 324 644	484 283	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	124 314	109 303	
Nõuded ja ettemaksed	179 000	179 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	360 000	360 000	6
Materiaalsed põhivarad	28 522	31 224	7
Kokku põhivarad	691 836	679 527	
Kokku varad	2 016 480	1 163 810	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	967 295	172 139	8
Võlad ja ettemaksed	190 856	71 706	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 158 151	243 845	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	25 704	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	25 704	
Kokku kohustised	1 158 151	269 549	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	891 449	890 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 932	1 185	
Kokku omakapital	858 329	894 261	
Kokku kohustised ja omakapital	2 016 480	1 163 810	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	6 659	14 740	10
Muud äritulud	2 942	8 623	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 276	-2 666	12
Mitmesugused tegevuskulud	-37 020	-21 694	13
Tööjõukulud	-9 321	-8 618	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 702	-2 487	7
Muud ärikulud	-135	-24 000	15
Ärikasum (kahjum)	-46 853	-36 102	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16 261	31 704	
Intressitulud	4 489	19 188	
Intressikulud	-9 829	-13 605	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 932	1 185	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 932	1 185	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Fond OÜ 2021. 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). Osühing 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 akumulieeritud 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 laenuka, 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 kasulikkust 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	18 597	4 963
Kokku raha	18 597	4 963

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 890	1 890		
Ostjatelt laekumata arved	1 890	1 890		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 753	2 753		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 502	2 502		
Laenunõuded	585 045	406 045	179 000	
Muud nõuded	13 735	13 735		
Intressinõuded	13 735	13 735		
Ettemaksed	16 405	16 405		
Muud makstud ettemaksed	16 405	16 405		
Kokku nõuded ja ettemaksed	622 330	443 330	179 000	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021
Tooraine ja materjal	
Lõpetamata objektid	
Lõpetamata toodang	853 736
Ettemaksed varude eest	32 850
Ettemaksed	
Kokku varud	886 586

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		17		8
Sotsiaalmaks		193		178
Ettemaksukonto jääk	34 807		2 502	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 807	210	2 502	186

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	360 000
31.12.2020	360 000
31.12.2021	360 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 659	14 740
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 907	684

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad		
			Lõpetamata projektid	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	129 100	13 135	17 496	159 731
Akumuleeritud kulum		-3 064		-3 064
Jääkmaksumus	129 100	10 071	17 496	156 667
Ostud ja parendused		1 287	757	2 044
Amortisatsioonikulu		-2 487		-2 487
Muud muutused	-125 000			-125 000
31.12.2020				
Soetusmaksumus	4 100	14 422	18 253	36 775
Akumuleeritud kulum	0	-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

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised 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					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	172 139	172 139				EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	172 139	172 139					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	25 704		25 704		3,99 %	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	25 704		25 704				
Laenukohustised kokku	197 843	172 139	25 704				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	82 496	82 496	
Võlad töövõtjatele	567	567	
Maksuvõlad	210	210	5
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	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 695	10 695	
Võlad töövõtjatele	532	532	
Maksuvõlad	186	186	5
Muud võlad	59 207	59 207	
Intressivõlad	1 424	1 424	
Muud viitvõlad	57 783	57 783	
Saadud ettemaksed	1 086	1 086	
Muud saadud ettemaksed	1 086	1 086	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 706	71 706	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 659	14 740
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 659	14 740
Kokku müügitulu	6 659	14 740
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja rent	6 659	14 740
Kokku müügitulu	6 659	14 740

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 942	0
Muud	0	8 623
Kokku muud äritulud	2 942	8 623

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	7 276	2 666
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 276	2 666

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	3 739	0
Mitmesugused bürookulud	16 983	8 239
Lähetuskulud	188	0
Telefonikulud	1 398	870
Riigilõivud	196	445
Autokulud	14 516	12 140
Kokku mitmesugused tegevuskulud	37 020	21 694

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 008	6 480
Sotsiaalmaksud	2 313	2 138
Kokku tööjõukulud	9 321	8 618
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	135	24 000
Kokku muud ärikulud	135	24 000

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	9 829	13 605
Kokku intressikulud	9 829	13 605

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	4 489	19 188
Kokku intressitulud	4 489	19 188

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	191 000	194 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 142	2 753
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 142	196 753
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 650	0
Kokku laenukohustised	16 650	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	567	532
Kokku võlad ja ettemaksed	567	532

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	20 000	6 000	194 000	6 000
Kokku antud laenud	20 000	6 000	194 000	6 000
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		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 008	6 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.08.2022

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	01.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	891 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 932
Kokku	855 517

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6659	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