

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Vara Fond OÜ

registrikood: 11631241

tänavanimi: Vanemuise tn 65

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Intressitulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

OÜ Vara Fond loodi 2009 aastal . Põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud , s.h. enda kinnisvara ost-müük-rent.

Tulud, kulud ja kasum.

2020 aastal oli müügitulu 14 740 eurot.

Tegevuskulud olid 21 694 eurot. OÜ Vara Fond ärikasumiks(-kahjumiks) kujunes -36 102 eurot.

Ettevõtte 2020 puhaskasum oli 1 185 eurot.

Personal.

Juhatuse liikmele maksti tasu 6 480 eurot .

Eesmärgid 2021 aastaks

2021 aastal on jätkuvalt planeeritud investeeringute portfelli suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 963	2 647	2
Nõuded ja ettemaksed	443 330	525 861	3
Varud	35 990	0	
Kokku käibevarad	484 283	528 508	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	109 303	101 598	
Nõuded ja ettemaksed	179 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	360 000	360 000	6
Materiaalsed põhivarad	31 224	156 667	7
Kokku põhivarad	679 527	618 265	
Kokku varad	1 163 810	1 146 773	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	172 139	84 308	8
Võlad ja ettemaksed	71 706	17 260	9
Kokku lühiajalised kohustised	243 845	101 568	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 704	152 128	8
Kokku pikaajalised kohustised	25 704	152 128	
Kokku kohustised	269 549	253 696	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890 264	884 226	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 185	6 039	
Kokku omakapital	894 261	893 077	
Kokku kohustised ja omakapital	1 163 810	1 146 773	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	14 740	14 411	11
Muud äritulud	8 623	1 724	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 666	-6 259	13
Mitmesugused tegevuskulud	-21 694	-27 613	14
Tööjõukulud	-8 618	-7 980	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 487	-1 966	7
Muud ärikulud	-24 000	-105	16
Ärikasum (kahjum)	-36 102	-27 788	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	31 704	28 476	
Intressitulud	19 188	8 095	
Intressikulud	-13 605	-2 744	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 185	6 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 185	6 039	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Fond OÜ 2020. 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 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 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	4 963	2 647
Kokku raha	4 963	2 647

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
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
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 890	1 890	
Ostjatelt laekumata arved	1 890	1 890	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	319	319	
Laenunõuded	498 690	498 690	
Muud nõuded	9 247	9 247	
Intressinõuded	9 247	9 247	
Ettemaksed	15 715	15 715	
Tulevaste perioodide kulud	15 192	15 192	
Muud makstud ettemaksed	523	523	
Kokku nõuded ja ettemaksed	525 861	525 861	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		8		
Sotsiaalmaks		178		165
Ettemaksukonto jääk	2 502		319	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 502	186	319	165

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12807535	Raekoja Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Raekoja Invest OÜ	77 599	31 703	109 302
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	77 599	31 703	109 302

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	360 000
31.12.2019	360 000
31.12.2020	360 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 740	14 411
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	684	2 741

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	129 100	33 613	3 162	3 445	169 320
Akumuleeritud kulum	0	-33 613	-1 098		-34 711
Jääkmaksumus	129 100	0	2 064	3 445	134 609
Ostud ja parendused			9 973	14 051	24 024
Amortisatsioonikulu			-1 966		-1 966
Muud muutused		0			
31.12.2019					
Soetusmaksumus	129 100	0	13 135	17 496	159 731
Akumuleeritud kulum		0	-3 064	0	-3 064
Jääkmaksumus	129 100	0	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

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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		4,6%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	25 704		25 704				
Laenukohustised kokku	197 843	172 139	25 704				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	3 168	3 168			4,6%	EUR	2020
Muud lühiajalised laenud	81 140	81 140			3,5%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	84 308	84 308					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	25 704		25 704		4,6%	EUR	2022
Muud pikaajalised laenud	126 424		126 424		3,5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	152 128		152 128				
Laenukohustised kokku	236 436	84 308	152 128				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 695	10 695	
Võlad töövõtjatele	532	532	
Maksuvõlad	186	186	4
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	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 989	4 989	
Võlad töövõtjatele	500	500	
Maksuvõlad	165	165	4
Muud võlad	2 520	2 520	
Muud viitvõlad	2 520	2 520	
Saadud ettemaksed	9 086	9 086	
Muud saadud ettemaksed	9 086	9 086	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 260	17 260	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	0	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 740	14 411
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 740	14 411
Kokku müügitulu	14 740	14 411
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja rent	14 740	14 411
Kokku müügitulu	14 740	14 411

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	8 623	1 724
Kokku muud äritulud	8 623	1 724

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	2 666	5 154
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	1 105
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 666	6 259

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	8 239	5 140
Telefonikulud	870	1 390
Riigilõivud	445	4
Autokulud	12 140	18 076
Muud	0	3 003
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 694	27 613

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	6 480	6 000
Sotsiaalmaksud	2 138	1 980
Kokku tööjõukulud	8 618	7 980
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	24 000	105
Kokku muud ärikulud	24 000	105

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	13 605	2 744
Kokku intressikulud	13 605	2 744

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	19 188	8 095
Kokku intressitulud	19 188	8 095

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	194 000	200 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 753	1 714
Kokku nõuded ja ettemaksed	196 753	201 714

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019

Arvestatud tasu	6 480	6 000
-----------------	-------	-------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	27.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 185
Kokku	891 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14740	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