

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Muud ärikulud	14
Lisa 18 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 19 Intressikulud	14
Lisa 20 Intressitulud	14
Lisa 21 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.

2019 aastal oli müügitulu 14 411 eurot.

Tegevuskulud olid 27 613 eurot. OÜ Vara Fond ärikasumiks(-kahjumiks) kujunes

-27 788 eurot.

Ettevõtte 2019 puhaskasum oli 6 039 eurot.

Personal.

Juhatuse liikmele maksti tasu 6 000 eurot .

Eesmärgid 2020 aastaks

2020 aastal on jätkuvalt planeeritud investeeringute portfelli suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 647	1 505	2
Nõuded ja ettemaksed	525 861	529 518	3
Kokku käibevarad	528 508	531 023	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	101 598	73 123	5,6
Kinnisvarainvesteeringud	360 000	360 000	7
Materiaalsed põhivarad	156 667	134 609	8
Kokku põhivarad	618 265	567 732	
Kokku varad	1 146 773	1 098 755	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	84 308	94 052	9
Võlad ja ettemaksed	17 260	5 508	10
Kokku lühiajalised kohustised	101 568	99 560	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	152 128	112 157	9
Kokku pikaajalised kohustised	152 128	112 157	
Kokku kohustised	253 696	211 717	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	884 226	844 466	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 039	39 760	
Kokku omakapital	893 077	887 038	
Kokku kohustised ja omakapital	1 146 773	1 098 755	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	14 411	43 915	12
Muud äritulud	1 724	4 839	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 259	-1 670	14
Mitmesugused tegevuskulud	-27 613	-24 376	15
Tööjõukulud	-7 980	-7 488	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 966	-5 785	8
Muud ärikulud	-105	-11 358	17
Ärikasum (kahjum)	-27 788	-1 923	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	28 476	27 768	18
Intressitulud	8 095	17 138	20
Intressikulud	-2 744	-3 223	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 039	39 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 039	39 760	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Fond OÜ 2019. 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 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 ilmnenu 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	2 647	1 505
Kokku raha	2 647	1 505

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 890	1 890	
Ostjatelt laekumata arved	1 890	1 890	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	319	319	4
Muud nõuded	507 937	507 937	
Laenunõuded	498 690	498 690	
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	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 890	1 890	
Ostjatelt laekumata arved	1 890	1 890	
Muud nõuded	508 638	508 638	
Laenunõuded	468 386	468 386	
Intressinõuded	9 247	9 247	
Viitlaekumised	31 005	31 005	
Ettemaksed	18 990	18 990	
Muud makstud ettemaksed	18 990	18 990	
Kokku nõuded ja ettemaksed	529 518	529 518	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks			803
Sotsiaalmaks		165	155
Ettemaksukonto jääk	319		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	319	165	958

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12797791	Kinnisvarakombinaat OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Kinnisvarakombinaat OÜ	24 000	24 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	24 000	24 000

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12807535	Raekoja Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Raekoja Invest OÜ	49 123	28 476	77 599
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	49 123	28 476	77 599

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	360 000
31.12.2018	360 000
31.12.2019	360 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 411	15 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 741	2 422

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	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	0	-3 064	0	-3 064
Jääkmaksumus	129 100	0	10 071	17 496	156 667

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	3 012	3 012			4,6%	EUR	2019
Muud lühiajalised laenud	91 040	91 040			3,5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	94 052	94 052					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	28 872		28 872		4,6%	EUR	2022
Muud pikaajalised laenud	83 285		83 285		3,5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	112 157		112 157				
Laenukohustised kokku	206 209	94 052	112 157				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 058	3 058	
Võlad töövõtjatele	470	470	
Maksuvõlad	958	958	4
Saadud ettemaksed	1 022	1 022	
Muud saadud ettemaksed	1 022	1 022	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 508	5 508	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 411	43 915
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 411	43 915
Kokku müügitulu	14 411	43 915
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus ja rent	14 411	28 315
Muud teenused	0	15 600
Kokku müügitulu	14 411	43 915

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 839
Muud	1 724	0
Kokku muud äritulud	1 724	4 839

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	5 154	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 105	1 670
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 259	1 670

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	5 140	8 871
Koolituskulud	0	375
Telefonikulud	1 390	917
Riigilõivud	4	237
Juriidilised kulud	0	3 749
Autokulud	18 076	8 150
Muud	3 003	2 077
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 613	24 376

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	6 000	5 640
Sotsiaalmaksud	1 980	1 848
Kokku tööjõukulud	7 980	7 488
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	11 213
Muud	105	145
Kokku muud ärikulud	105	11 358

Lisa 18 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	28 476	27 768
Kasum sidusettevõttelt	28 476	27 768
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	28 476	27 768

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	2 744	3 053
Intressikulu kapitalirendilt	0	170
Kokku intressikulud	2 744	3 223

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	8 095	17 138
Kokku intressitulud	8 095	17 138

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	133 976		161 281
Sidusettevõtjad	200 000	207 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158 714		

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Kinnisvarakombinaat OÜ	24 340	47 310		3%	EUR	2020
Sidusettevõtjad						
Raekoja Invest OÜ		7 000	4 865	2,35%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
seotud juhatuse liikmega	1 500	2 000		2%	EUR	2020

2018	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Kinnisvarakombinaat OÜ	12 197	3,5%	EUR	2019
Sidusettevõtjad				
Raekoja Invest OÜ	12 000	2,35%	EUR	2019

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 000	5 640

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	884 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 039
Kokku	890 265

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14411	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Mürk	37806152726		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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