

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Vara Fond OÜ

registrikood: 11631241

tänavanimi: Vanemuise tn 65

maja number:

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	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.

2018 aastal oli müügitulu 43 915 eurot.

Tegevuskulud olid 24 376 eurot. OÜ Vara Fond ärikasumiks(-kahjumiks) kujunes -1 923 eurot.
Ettevõtte 2018 puhaskasum oli 39 760 eurot.

Personal.

Juhatuse liikmele maksti tasu 5 120 eurot .

Eesmärgid 2018 aastaks

2018 aastal on jätkuvalt planeeritud investeeringute portfelli suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 505	7 478	2
Nõuded ja ettemaksed	529 518	496 321	3
Kokku käibevarad	531 023	503 799	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 123	45 355	5,6
Kinnisvarainvesteeringud	360 000	360 000	7
Materiaalsed põhivarad	134 609	20 913	8
Kokku põhivarad	567 732	426 268	
Kokku varad	1 098 755	930 067	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	94 052	77 797	9
Võlad ja ettemaksed	5 508	4 992	10
Kokku lühiajalised kohustised	99 560	82 789	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	112 157	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	112 157	0	
Kokku kohustised	211 717	82 789	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	844 466	843 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 760	1 036	
Kokku omakapital	887 038	847 278	
Kokku kohustised ja omakapital	1 098 755	930 067	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	43 915	225 062	12
Muud äritulud	4 839	42 134	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 670	-321 779	14
Mitmesugused tegevuskulud	-24 376	-11 330	15
Tööjõukulud	-7 488	-6 810	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 785	-1 680	8
Muud ärikulud	-11 358	-52	17
Ärikasum (kahjum)	-1 923	-74 455	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	27 768	20 105	18
Intressitulud	17 138	7 997	20
Intressikulud	-3 223	-2 611	19
Muud finantstulud ja -kulud	0	50 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 760	1 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 760	1 036	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vara Fond 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Vara Fond 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, 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	1 505	7 478
Kokku raha	1 505	7 478

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 932	10 932
Ostjatelt laekumata arved	10 932	10 932
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 779	20 779
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Muud nõuded	464 608	464 608
Laenunõuded	464 608	464 608
Kokku nõuded ja ettemaksed	496 321	496 321

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	803	2	
Üksikisiku tulumaks			50
Sotsiaalmaks	155		142
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	958	2	192

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12797791	Kinnisvarakombinaat OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
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: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12807535	Raekoja Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Raekoja Invest OÜ	21 355	27 768	49 123
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	21 355	27 768	49 123

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	564 235
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
Müügid	-254 235
31.12.2017	360 000
31.12.2018	360 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 600	13 233
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 422	1 290
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		206 900

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
Soetusmaksumus		33 613	33 613	913			34 526
Akumuleeritud kulum		-15 120	-15 120	-913			-16 033
Jääkmaksumus		18 493	18 493	0			18 493
Ostud ja parendused	4 100						4 100
Amortisatsioonikulu		-1 680	-1 680				-1 680
31.12.2017							
Soetusmaksumus	4 100	33 613	33 613	0			37 713
Akumuleeritud kulum	0	-16 800	-16 800	0			-16 800
Jääkmaksumus	4 100	16 813	16 813	0			20 913
Ostud ja parendused	125 000			2 249	3 445	3 445	130 694
Amortisatsioonikulu	0	-5 600	-5 600	-185			-5 785
Müügid		-11 213	-11 213				-11 213
31.12.2018							
Soetusmaksumus	129 100	33 613	33 613	3 162	3 445	3 445	169 320
Akumuleeritud kulum	0	-33 613	-33 613	-1 098			-34 711
Jääkmaksumus	129 100	0	0	2 064	3 445	3 445	134 609

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	34 863	34 863			4,6	EUR	2018
Muud lühiajalised laenud	33 110	33 110			3,5%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	67 973	67 973					
Kapitalirendikohustised kokku	9 824	9 824					
Laenukohustised kokku	77 797	77 797					

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 058	3 058
Võlad töövõtjatele	470	470
Maksuvõlad	958	958
Saadud ettemaksed	1 022	1 022
Muud saadud ettemaksed	1 022	1 022
Kokku võlad ja ettemaksed	5 508	5 508
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 398	3 398
Võlad töövõtjatele	380	380
Maksuvõlad	192	192
Saadud ettemaksed	1 022	1 022
Muud saadud ettemaksed	1 022	1 022
Kokku võlad ja ettemaksed	4 992	4 992

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43 915	225 062
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 915	225 062
Kokku müügitulu	43 915	225 062
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	206 900
Kinnisvara haldus ja rent	28 315	13 233
Muud teenused	15 600	4 929
Kokku müügitulu	43 915	225 062

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 839	1 746
Muud	0	40 388
Kokku muud äritulud	4 839	42 134

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	254 235
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 670	67 532
Muud	0	12
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 670	321 779

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	0	2 504
Mitmesugused bürookulud	8 871	2 016
Koolituskulud	375	339
Telefonikulud	917	1 161
Riigilõivud	237	160
Juriidilised kulud	3 749	1 128
Autokulud	8 150	3 711
Muud	2 077	311
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 376	11 330

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	5 640	5 120
Sotsiaalmaksud	1 848	1 690
Kokku tööjõukulud	7 488	6 810
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)

	2018	2017
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	11 213	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	14
Muud	145	38
Kokku muud ärikulud	11 358	52

Lisa 18 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	27 768	20 105
Kasum sidusettevõtjalt	27 768	20 105
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	27 768	20 105

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	3 053	2 226
Intressikulu kapitalirendilt	170	385
Kokku intressikulud	3 223	2 611

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	17 138	7 997
Kokku intressitulud	17 138	7 997

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	161 281	148 344
Sidusettevõtjad	208 000	219 000

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Laen		12 197	3,5%	EUR	2019
Sidusettevõtjad					
laen	11 000		3,5%	EUR	2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Laen	131 520	101 315	3,5%	EUR	2018
Sidusettevõtjad					
Laen		3 000	3,5%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2017
	Müügid
Tütarettevõtjad	4 929

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	5 640	5 120
Sotsiaalmaks	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2019

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	13.08.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	844 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 760
Kokku	884 226

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28315	64.48%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	15600	35.52%	Ei

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