

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Vara Fond OÜ

registrikood: 11631241

tänava/talu nimi, Võru tn 54

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50108

e-posti aadress: info@varafond.ee

veebilehe aadress: www.varafond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

OÜ Vara Fond loodi 2009 aastal . Põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud.

Tulud, kulud ja kasum

2012 aastal oli müügitulu 13 803 eurot.

OÜ Vara Fond ärikasumiks kujunes 25 398 eurot. Ettevõtte 2012 puhaskasum oli 57 282 eurot. Tegevuskulud olid 17 401eurot.

Personal.

2012.majandusaastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmed said tasu 17 266 eurot.

Eesmärgid aastaks 2013.

2013 aasta eesmärgiks on teostatud investeeringute haldamine ja olemasolevate projektide realiseerimine, jätkuvad investeeringud kinnisvarasse.

2013.aastal jätkatakse olemasolevate valdkondade arendamisega ja planeeritakse kinnisvarainvesteeringute mahu suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Vara Fond 2012. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Vara Fond finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Vara Fond on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 689	784	2
Nõuded ja ettemaksed	5 148	94 109	3
Kokku käibevara	18 837	94 893	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	60 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	628 936	426 936	6
Materiaalne põhivara	2 016	733	7
Kokku põhivara	690 952	427 669	
Kokku varad	709 789	522 562	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	162 569	26 369	8
Võlad ja ettemaksed	35 796	9 663	9
Kokku lühiajalised kohustused	198 365	36 032	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	228 916	261 304	8
Kokku pikaajalised kohustused	228 916	261 304	
Kokku kohustused	427 281	297 336	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	222 414	75 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 282	147 198	
Kokku omakapital	282 508	225 226	
Kokku kohustused ja omakapital	709 789	522 562	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	13 803	256 067	11
Muud äritulud	95 105	51 212	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 752	-140 349	13
Mitmesugused tegevuskulud	-17 401	-11 187	14
Tööjõukulud	-24 064	-10 181	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-183	-180	7
Muud ärikulud	-29 110	-254	16
Ärikasum (kahjum)	25 398	145 128	
Finantstulud ja -kulud	31 884	2 070	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 282	147 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 282	147 198	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	25 398	145 128	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	183	180	7
Muud korrigeerimised	-75 000	0	
Kokku korrigeerimised	-74 817	180	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 139	-1 786	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 455	47	9
Makstud intressid	0	-137	17
Kokku rahavood äritegevusest	-13 825	143 432	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 466	-913	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-177 000	-330 000	6
Antud laenud	-37 800	-97 000	3
Antud laenude tagasimaksed	117 300	13 000	3
Laekunud intressid	23 000	2 207	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-75 966	-412 706	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	207 000	320 385	8
Saadud laenude tagasimaksed	-103 188	-57 771	8
Makstud intressid	-1 116	0	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	102 696	262 614	
Kokku rahavood	12 905	-6 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	784	7 445	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 905	-6 660	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 689	784	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	75 216	78 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)			147 198	147 198
31.12.2011	2 556	256	222 414	225 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)			57 282	57 282
31.12.2012	2 556	256	279 696	282 508

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vara Fond 2012. 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 hoiab 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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, liigitatakse 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 kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimetosaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat
--------------------------	------------

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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 ärioluleotsustele. Seotud osapooled on:

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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	13 689	784
Kokku raha	13 689	784

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	648	648		
Ostjatelt laekumata arved	648	648		
Muud nõuded	4 500	4 500		
Laenunõuded	4 500	4 500		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 148	5 148		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 238	1 238		
Ostjatelt laekumata arved	1 238	1 238		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 322	8 322		
Muud nõuded	84 549	84 549		
Laenunõuded	84 000	84 000		
Viitlaekumised	549	549		
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 109	94 109		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	890	8 322	
Üksikisiku tulumaks	3 553		425
Sotsiaalmaks	5 889		866
Kohustuslik kogumispension	345		41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 677	8 322	1 332

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12396227	Spetsprojekt OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Spetsprojekt OÜ	50 000	10 000	60 000
Kokku	50 000	10 000	60 000

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Spetsprojekt OÜ	100	06.11.2012	50 000

Aruande koostamise hetkeks on tütarettevõtte Spetsprojekt OÜ müüdnud.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	96 936
Ostud ja parendused	410 000
Müügid	-80 000
31.12.2011	426 936
Ostud ja parendused	252 000
Muud muutused	-50 000
31.12.2012	628 936

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 956	2 357
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 601	125
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna		244 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	913			913
Amortisatsioonikulu	-180			-180
31.12.2011				
Soetusmaksumus	913			913
Akumuleeritud kulum	-180			-180
Jääkmaksumus	733			733
Ostud ja parendused		1 466	1 466	1 466
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		1 466	1 466	1 466
Amortisatsioonikulu	-183			-183
31.12.2012				
Soetusmaksumus	913	1 466	1 466	2 379
Akumuleeritud kulum	-363			-363
Jääkmaksumus	550	1 466	1 466	2 016

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud ettevõtetelt	1 369	1 369				EUR	2013
Eraisiku laen	16 200	16 200				EUR	2013
Pangalaen	145 000	145 000			4,6 %	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	162 569	162 569					
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	228 916		228 916			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	228 916		228 916				
Laenukohustused kokku	391 485	162 569	228 916				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud ettevõtetelt	26 369	26 369				EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	26 369	26 369					
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	261 304		261 304				
Pikaajalised laenud kokku	261 304		261 304				
Laenukohustused kokku	287 673	26 369	261 304				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 414	1 414		
Maksuvõlad	10 677	10 677		
Muud võlad	22 844	22 844		
Muud viitvõlad	22 844	22 844		
Saadud ettemaksed	861	861		
Muud saadud ettemaksed	861	861		
Kokku võlad ja ettemaksed	35 796	35 796		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	356	356		
Maksuvõlad	1 332	1 332		
Muud võlad	7 975	7 975		
Muud viitvõlad	7 975	7 975		
Kokku võlad ja ettemaksed	9 663	9 663		

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 803	256 067
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 803	256 067
Kokku müügitulu	13 803	256 067
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	244 000
Kinnisvara haldus ja rent	13 803	12 067
Kokku müügitulu	13 803	256 067

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	75 000	50 000
Trahvid, viivised ja hüvitsed	12 000	0
Muud	8 105	1 212
Kokku muud äritulud	95 105	51 212

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	10 378	91 945
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 374	48 404
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 752	140 349

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	1 601	1 119
Mitmesugused bürookulud	784	865
Telefonikulud	988	906
Riigilõivud	486	0
Lähetuskulud	2 418	274
Väheväärtuslik inventar	1 651	1 719
Juriidilised kulud	3 491	761
Autokulud	5 385	4 834
Muud	597	709
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 401	11 187

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	17 266	7 034
Sotsiaalmaksud	6 799	3 147
Kokku tööjõukulud	24 065	10 181
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	28 029	32
Muud	1 081	222
Kokku muud ärikulud	29 110	254

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	10 000	0
Intressitulud	23 000	2 207
Intressitulu hoiustelt	0	8
Intressitulu laenudelt	23 000	2 199
Intressikulud	-1 116	-137
Intressikulu laenudelt	-1 116	-137
Kokku finantstulud ja -kulud	31 884	2 070

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245 116	261 304

2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 000	48 188
2011	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	316 385	57 771
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		

	2012	2011
Arvestatud tasu	17 266	10 181

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2013

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	13.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	222 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 282
Kokku	279 696

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13803	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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