

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Vara Fond OÜ

registrikood: 11631241

tänava/talu nimi, Ülikooli 6A

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

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	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

OÜ Vara Fond loodi 2009 aastal . Põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud.

Tulud, kulud ja kasum

2011 aastal oli müügitulu 256 067 eurot.

OÜ Vara Fond ärikasumiks kujunes 145 128 eurot. Üldhalduskulud olid 21 547 eurot.

Personal.

2011.majandusaastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmed said tasu 10 181 eurot.

Eesmärgid aastaks 2012.

2012 aasta eesmärgiks on teostatud investeeringute haldamine ja olemasolevate projektide realiseerimine, jätkuvad investeeringud kinnisvarasse.

2012.aastal jätkatakse olemasolevate valdkondade arendamisega ja planeeritakse kinnisvarainvesteeringute mahu suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Vara Fond 2011. 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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	784	7 445	2
Nõuded ja ettemaksed	94 109	149	3
Kokku käibevara	94 893	7 594	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	426 936	96 936	4
Materiaalne põhivara	733	0	5
Kokku põhivara	427 669	96 936	
Kokku varad	522 562	104 530	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26 369	25 060	6
Võlad ja ettemaksed	9 663	1 442	7
Kokku lühiajalised kohustused	36 032	26 502	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	261 304	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	261 304	0	
Kokku kohustused	297 336	26 502	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 216	16 284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 198	58 932	
Kokku omakapital	225 226	78 028	
Kokku kohustused ja omakapital	522 562	104 530	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	256 067	224 117	9
Muud äritulud	51 212	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 349	-153 871	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 187	-11 307	11
Tööjõukulud	-10 181	0	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-180	0	
Muud ärikulud	-254	-18	
Ärikasum (kahjum)	145 128	58 921	
Finantstulud ja -kulud	2 070	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	147 198	58 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 198	58 932	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	145 128	58 921	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	180	0	5
Kokku korrigeerimised	180	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 786	5	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	47	-2 474	7
Laekunud intressid	0	16	
Makstud intressid	-137	0	
Kokku rahavood äritegevusest	143 432	56 468	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-913	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-330 000	-151 261	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	104 176	
Antud laenud	-97 000	0	3
Antud laenude tagasimaksed	13 000	0	3
Laekunud intressid	2 207	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-412 706	-47 085	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	320 385	41 517	6
Saadud laenude tagasimaksed	-57 771	-43 460	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	262 614	-1 943	
Kokku rahavood	-6 660	7 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 445	9	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 660	7 440	
Valuutakursside muutuste mõju	-1	-4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	784	7 445	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		16 540	19 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)			58 932	58 932
Muud muutused omakapitalis		256	-256	0
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vara Fond 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- 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 kajastatavatelt 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, 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 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 äristrateegiotsustele.

Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äristrateegiotsustele. 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.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	784	7 445
Kokku raha	784	7 445

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	1 236	0
Ostjatelt laekumata arved	1 236	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 323	149
Muud nõuded	84 550	0
Laenunõuded	84 000	0
Viitlaekumised	550	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 109	149

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	49 851
Ostud ja parendused	151 261
Müügid	-104 176
31.12.2010	96 936
Ostud ja parendused	410 000
Müügid	-80 000
31.12.2011	426 936

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 357	2 237
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	125	106
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	244 000	221 773

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	913	913
Amortisatsioonikulu	-180	-180
31.12.2011		
Soetusmaksumus	913	913
Akumuleeritud kulum	-180	-180
Jääkmaksumus	733	733

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			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			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisiku laen	2 691	2 691			EUR	2011
Muud laenu ettevõtetelt	22 369	22 369				
Lühiajalised laenud kokku	25 060	25 060				
Laenukohustused kokku	25 060	25 060				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	356	106
Maksuvõlad	1 332	0
Muud võlad	7 975	1 336
Muud viitvõlad	7 975	0
Kokku võlad ja ettemaksed	9 663	1 442

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	256 067	224 117
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	256 067	224 117
Kokku müügitulu	256 067	224 117
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	244 000	221 773
Kinnisvara haldus ja rent	12 067	2 344
Kokku müügitulu	256 067	224 117

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	91 945	1 440
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	104 176
Müügi eesmärgil ostetud teenused	48 404	48 255
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	140 349	153 871

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	1 119	0
Mitmesugused bürookulud	865	2 054
Telefonikulud	906	869
Riigilõivud	0	405
Lähetuskulud	274	1 939
Väheväärtnuslik inventar	1 719	1 513
Juriidilised kulud	761	0
Autokulud	4 834	4 527
Muud	709	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 187	11 307

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	7 034	0
Sotsiaalmaksud	3 147	0
Kokku tööjõukulud	10 181	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	261 304	2 691

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	10 181	0

Aruande digitaalallkirjad

Vara Fond OÜ (registrikood: 11631241) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147 198
Kokku	222 414

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	244000	95.29%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	12067	4.71%	Ei

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