

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Siim Varad osaühing

registrikood: 11373201

tänava nimi, Vee tn

maja number: 13

linn: Haapsalu linn, Haapsalu linn

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 5182706

e-posti aadress: siim@apslund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Siim Varad OÜ asutati 2007 aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on juhtimisteenuste osutamine, kinnisvara rent ja investeerimistegevus.

2019 aastal oli ettevõtte müügitulu 41 tuhat eurot / 2018.a. 52 tuhat/ .

Peame kõrget teeninduse taset oluliseks, mis töötab tihedas konkurentsisis kui täiendav argument kasumikkuse suurendamisel tagamaks omaniku ootused ettevõtte tegutsemisel.

Ettevõtte on piisavate varadega, jätkusuutlik ja optimistlikult tulevikku vaatav.

Siim Saareväli
25.02.2020

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 058	83 012	2
Nõuded ja ettemaksed	100 000	83 959	3
Kokku käibevarad	135 058	166 971	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 000	2 254	
Kinnisvarainvesteeringud	243 500	244 900	5
Materiaalsed põhivarad	22 436	6 721	6
Immateriaalsed põhivarad	7 019	2 553	7
Kokku põhivarad	273 955	256 428	
Kokku varad	409 013	423 399	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 853	54 903	
Võlad ja ettemaksed	7 165	3 355	8
Kokku lühiajalised kohustised	32 018	58 258	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 632	16 857	
Kokku pikaajalised kohustised	9 632	16 857	
Kokku kohustised	41 650	75 115	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 556	4 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 728	275 447	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 079	68 281	
Kokku omakapital	367 363	348 284	
Kokku kohustised ja omakapital	409 013	423 399	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	41 127	52 285	10
Muud äritulud	7 237	28 263	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 013	-8 053	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 839	-5 233	
Tööjõukulud	-20 704	-19 328	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 319	-3 419	
Muud ärikulud	-751	-436	
Ärikasum (kahjum)	8 738	44 079	
Intressitulud	10 678	8 262	
Intressikulud	-337	-454	
Muud finantstulud ja -kulud	0	16 394	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 079	68 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 079	68 281	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Siim Varad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Eesti Finantsaruandluse Standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse alusel rahandusministri määrusega.

Siim Varad OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetes kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis tema õiglasel väärtuses. Investeeringute müügitulud ja ümberhindamise tulemusel tekkinud kasumid kajastatakse kasumiaruande "Muud äritulud" kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse

kasutuselevõtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud (tulude- kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

A) ettevõtte omanikud ja juhtkond

B) ettevõtte juhtkonna perekonnaliikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
kassa	5 743	4 050
arvelduskontod	29 315	78 962
Kokku raha	35 058	83 012

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 240	21 240
Ostjatelt laekumata arved	21 240	21 240
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 760	3 760
Muud nõuded	75 000	75 000
Laenunõuded	75 000	75 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 000	100 000

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 980	1 980
Muud nõuded	81 979	81 979
Laenunõuded	81 979	81 979
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 959	83 959

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		3 385	76
Üksikisiku tulumaks		250	250
Sotsiaalmaks		426	426
Kohustuslik kogumispension		26	26
Töötuskindlustusmaksed		23	23
Ettemaksukonto jääk	3 760		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 760	4 110	801

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	240 972
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	21 528
Müügid	-26 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	8 400
31.12.2018	244 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 000
Müügid	-8 400
31.12.2019	243 500

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 117	3 850
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 050	550
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	8 333	32 500

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus		39 940	39 940
Akumuleeritud kulum		-33 219	-33 219
Jääkmaksumus		6 721	6 721
Ostud ja parendused	19 500		19 500
Muud ostud ja parendused	19 500		19 500
Amortisatsioonikulu	-650	-3 135	-3 785
31.12.2019			
Soetusmaksumus	19 500	39 940	59 440
Akumuleeritud kulum	-650	-36 354	-37 004
Jääkmaksumus	18 850	3 586	22 436

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 712	1 712
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 712	1 712
Ostud ja parendused	1 125	1 125
Amortisatsioonikulu	-284	-284
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 837	2 837
Akumuleeritud kulum	-284	-284
Jääkmaksumus	2 553	2 553
Ostud ja parendused	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	-534	-534
31.12.2019		
Soetusmaksumus	7 837	7 837
Akumuleeritud kulum	-818	-818
Jääkmaksumus	7 019	7 019

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 330	1 330
Võlad töövõtjatele	1 725	1 725
Maksuvõlad	4 110	4 110
Kokku võlad ja ettemaksed	7 165	7 165
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	829	829
Võlad töövõtjatele	1 725	1 725
Maksuvõlad	801	801
Kokku võlad ja ettemaksed	3 355	3 355

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	4 556	4 556
Osade arv (tk)	1	1
Üks lihtosa nimiväärtusega 4556,00 2018.aastal suurendas omanik osakapital jagunemise teel omandatud osalusest sidusettevõttes.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 127	52 285
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 127	52 285
Kokku müügitulu	41 127	52 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
äritegevust abistavad tegevused	19 800	29 800
kinnisvarakonsultatsioonid	16 050	4 000
muude mitmeaastaste taimede kasvatus	160	135
Kinnisvara rent	5 117	3 850
Raieõiguse müük	0	14 500
Kokku müügitulu	41 127	52 285

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 500
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 000	21 528
Tulu sihtfinantseerimisest	237	235
Kokku muud äritulud	7 237	28 263

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	15 497	14 466
Sotsiaalmaksud	5 114	4 774
töötuskindlustusmaks	93	88
Kokku tööjõukulud	20 704	19 328
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 980	17 629	1 980	47 679

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanikulaen	30 050	0	euro

2018	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Omanik			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanikulaen	5 200	0	euro

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 800	19 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	3 827	3 444

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2020

Siim Varad osaühing (registrikood: 11373201) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM SAAREVÄLI	Juhatuse liige	12.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 079
Kokku	362 807
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	362 807
Kokku	362 807

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 079
Kokku	362 807
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	362 807
Kokku	362 807

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	16050	39.03%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	19800	48.14%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5117	12.44%	Ei
Muude mitmeaastaste taimede kasvatus	01291	160	0.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Saareväli	38211284710	Eesti	4556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5182706
E-posti aadress	siim@apslund.ee