

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: VTÜ VARA AS

registrikood: 10021411

tänava/talu nimi, Turu tn 16

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71003

telefon: +372 4350092, +372 4350094

e-posti aadress: vtyvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

AS VTÜ Vara põhitegevuseks 2019.a. oli mitteiluruumide rent ja hooldus ning turuteenuste osutamine välisturul.

2019.a. investeeriti põhivara parendustesse ja põhivarasse kokku 3 444 eurot (2018.a. 12 051 eurot) ja kinnisvarainvesteeringutesse 367 131 eurot.

2019.a. ei tehtud olulisi uurimis- ja arendustegevusega seotud kulutusi.

2019.a. septembris sai valmis turuhoone sisekujunduse uuendus. Turuhoone sisekujundusse investeeriti 367 131 eurot, millest projektile investeeriti 3 570 eurot ja ehitus läks maksma kokku 363 561 eurot. Uue sisekujundusega turuhoones asub 25 müügipinda.

Kinnisvara üüriturg on olnud stabiilne. Üüripindade vakantsus on püsinud 16 %, mis vastab juhtkonna poolt aktsepteeritud tasemele. Juhtkond hindab järgmise kahe aasta võimaliku mõju vakantsusele stabiilseks. Ettevõtte äritegevus on avaturuteenuste osas hooajaline aga selle mõju on väike (avaturuteenused moodustavad 16 % müügitulust).

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. 31.12.2019.a. seisuga ei ole ettevõttel laenukohustusi ega muid kohustusi välisvaluutas ja seega puuduvad ka nende muutustega kaasnevad võimalikud riskid.

2019.a. oli AS VTÜ Vara müügitulu 351 587 eurot. Võrreldes 2018.a. kasvas müügitulu 8 253 euro võrra. Kinnisvara (туруhoone ja laohoone) renditulu oli 2019.a. 294 935 eurot, võrreldes 2018.a. suurenes renditulu 6 471 euro võrra. Avaturu tulu 2019.a. oli 56 652 eurot (2018.a. 54 870 eurot), võrreldes 2018.a. suurenes tulu 1 782 euro võrra.

2019.a. kasum oli 54 282 eurot. Võrreldes 2018.a. kasvas kasum 7 263 euro võrra. Kasumi suurenemisel avaldas suurt mõju turuhoone sisekujunduse uuendamise etapiline ehitus, kus kauplemine turuhoones jätkus ka ehituse ajal. Erinevate etappide valmimisel muudeti valminud müügipindade rendihindasi vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele (3,2% rendihinna tõus).

AS VTÜ Varal on sidusettevõtte OÜ Akriptor, mille põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, arendamine, haldamine, üürimine ja rentimine.

Osalust sidusettevõttes on 23 %.

2020.a. põhitegevuseks on endiselt turuhoone haldamine, samuti turuteenuste osutamine väliturul.

AS VTÜ Varal on 1 aktsionär 1391 aktsiaga. Ühe aktsia nimiväärtus on 32 eurot ja kogu aktsiakapital 44 512 eurot.

AS VTÜ Varal on 3 nõukogu liiget, ning neile maksti 2019.a. nõukoguliikme töötasu 2 000 eurot.

Keskmine töötajate arv asutuses oli 7 töötajat ja neile makstud töötasude ja lisatasude summa koos maksudega oli 106 630 eurot. Juhatusel liikmele juhatusel liikme töö eest tasu ega hüvitisi ei makstud.

Juhatajale ja nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

AS VTÜ Vara peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	3,08	9,13
ROA (%)	4,05 %	3,72 %
ROE (%)	4,16 %	3,83 %
Müügikäibe puhasrentaablus	15,44 %	13,70 %

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja näitab ettevõtte suutlikust täita kohustusi tarnijate ees, ei esine makseraskusi ning ettevõttel on hea lühiajaline finantsseisund. Heaks suhtarvuks peetakse vahemikus 1,5 kuni 2. Kui ettevõtte lühiajalise võlgnevuse kattekordaja jääb sinna vahemikku, siis see näitab head lühiajalist finantsseisundit. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja alla 1 võib näidata, et ettevõttel esineda raskusi lühiajaliste kohustuste täitmisega. Kuid samas võib suur kordaja näidata ettevõtte suutmatust kasutada oma käibevara tõhusalt. Kuid suur kordaja on parem kui väike, sest suur kordaja tähendab suuremat tõenäosust, et 12 kuu sees olevaid kohustusi suudab ettevõtte täita.

ROA (koguvara puhasrentaablus) näitab ettevõtte juhtimise efektiivsust kasumi teenimisel seoses ettevõtte vara kasutamisega. Hinnatakse seda, kui hästi ettevõtte varasid on kasutanud. 3 %-line koguvara puhasrentaablus on suhteliselt madal näitaja. ROA taseme tõstmiseks peaks ettevõtte kas suurendama tegevustulukust või käivet.

ROE (omakapitali puhasrentaablus) näitab ettevõtte omanike (aktsionäride) poolt ettevõttesse investeeritud ressursside tasuvust. Selle alusel hinnatakse raha ettevõttesse paigutamise otstarbekust. Üldreeglina peab omakapitali puhasrentaablus olema vähemalt 15 %, et kindlustada aktsiaomanikele normaalne dividendide tase tulevikus. Kuid ettevõttel on näitaja tunduvalt madalam.

Müügikäibe puhasrentaablus näitab, mitu protsenti müügitulust saab ettevõtte puhaskasumit ehk müügikäibe iga euro tasuvust peale kõikide kulude ja maksude mahaarvamist. Hea näitaja on 5-10%, kuid see sõltub tegevusalast ja ettevõtte käibe suurusest – mida suurem käibe, seda madalam võib olla puhaskasumi tase.

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara puhasrentaablus (ROA)

ROA (koguvara puhasrentaablus) = (puhaskasum / koguvara) * 100 %

Omakapitali rentaablus(ROE)

ROE (omakapitali rentaablus) = (puhaskasum / omakapital) * 100 %

Müügikäibe puhasrentaablus

Müügikäibe puhasrentaablus = (puhaskasum / müügitulu) * 100 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89 348	331 468	2
Nõuded ja ettemaksed	15 603	5 679	3
Kokku käibevarad	104 951	337 147	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	89 174	87 575	5
Kinnisvarainvesteeringud	1 030 810	732 490	6
Materiaalsed põhivarad	114 904	130 967	7
Kokku põhivarad	1 234 888	951 032	
Kokku varad	1 339 839	1 288 179	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	34 294	36 916	9
Kokku lühiajalised kohustised	34 294	36 916	
Kokku kohustised	34 294	36 916	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	44 512	44 512	11
Kohustuslik reservkapital	5 132	5 132	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 201 619	1 154 600	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 282	47 019	
Kokku omakapital	1 305 545	1 251 263	
Kokku kohustised ja omakapital	1 339 839	1 288 179	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	351 587	343 334	12
Muud äritulud	1 277	3 214	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 469	-92 813	14
Mitmesugused tegevuskulud	-22 766	-18 750	15
Tööjõukulud	-106 630	-106 718	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-88 318	-82 950	6, 7
Muud ärikulud	-19	0	
Ärikasum (kahjum)	52 662	45 317	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 599	1 673	5, 17
Muud finantstulud ja -kulud	21	29	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	54 282	47 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 282	47 019	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	52 662	45 317	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	88 318	82 950	6, 7
Kokku korrigeerimised	88 318	82 950	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 924	698	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 622	2 272	
Laekunud intressid	21	28	
Kokku rahavood äritegevusest	128 455	131 265	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 444	-12 051	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-367 131	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-370 575	-12 051	
Kokku rahavood	-242 120	119 214	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	331 468	212 254	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-242 120	119 214	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	89 348	331 468	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	44 512	5 132	1 154 600	1 204 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)			47 019	47 019
31.12.2018	44 512	5 132	1 201 619	1 251 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)			54 282	54 282
31.12.2019	44 512	5 132	1 255 901	1 305 545

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VTÜ Vara 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3 – kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema oetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalist omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

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).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid

kajastatakse soetusmaksumuse meetodil; Juhul, kui ettevõtte lähtub õiglase väärtuse meetodist, kuid varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Objekti bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 320 EUR. Vara, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasuliku tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasulik eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 3 – 20 %
- Tootmiseseadmed 8 – 10 %
- Muud masinad ja seadmed 10 – 20 %
- Muu inventar ja IT seadmed 20 – 30 %

Piiramatult kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. 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 põhjendust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgema kahest järgnevast näitajast: vara neto müühind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (nt. Intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikulukuks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (milles on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinaatseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kui reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulud 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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

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.

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86 (TuMS § 4 lg 5; § 50¹).

*TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

AS VTÜ Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a.omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b.sidusettevõtjaid;
- c.teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- d.tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS VTÜ Vara emaettevõtja on Viljandi Tarbijate Ühistu ja sidusettevõtja on OÜ Akriptor.

AS VTÜ Vara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	8 441	8 259
Arvelduskontod	80 907	323 209
Kokku raha	89 348	331 468

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 986	1 986	
Ostjatelt laekumata arved	1 986	1 986	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 327	11 327	4
Ettemaksed	2 290	2 290	
Tulevaste perioodide kulud	2 290	2 290	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 603	15 603	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 823	1 823	
Ostjatelt laekumata arved	1 823	1 823	
Ettemaksed	3 856	3 856	
Tulevaste perioodide kulud	3 856	3 856	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 679	5 679	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 327	3 988	3 379
Üksikisiku tulumaks		1 625	1 928
Sotsiaalmaks		2 957	3 508
Kohustuslik kogumispension		129	162
Töötuskindlustusmaksed		167	210
Intress		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 327	8 867	9 187

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10415378	OÜ Akriptor	Eesti	Kinnisvara ost-müük, rent	23	23

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
OÜ Akriptor	87 575	1 599	89 174
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	87 575	1 599	89 174

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	14 083	1 627 364	1 641 447
Akumuleeritud kulum	0	-844 941	-844 941
Jääkmaksumus	14 083	782 423	796 506
Ostud ja parendused		1 120	1 120
Amortisatsioonikulu		-65 136	-65 136
31.12.2018			
Soetusmaksumus	14 083	1 628 484	1 642 567
Akumuleeritud kulum	0	-910 077	-910 077
Jääkmaksumus	14 083	718 407	732 490
Ostud ja parendused		367 131	367 131
Amortisatsioonikulu		-68 811	-68 811
31.12.2019			
Soetusmaksumus	14 083	1 995 615	2 009 698
Akumuleeritud kulum	0	-978 888	-978 888
Jääkmaksumus	14 083	1 016 727	1 030 810

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	287 698	285 586
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	82 813	82 778

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 823	147 408	10 237	2 879	164 347
Akumuleeritud kulum	0	-18 151	-7 240	-1 106	-26 497
Jääkmaksumus	3 823	129 257	2 997	1 773	137 850
Ostud ja parendused		10 931			10 931
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		10 931			10 931
Amortisatsioonikulu		-16 452	-849	-513	-17 814
31.12.2018					
Soetusmaksumus	3 823	158 339	10 237	2 879	175 278
Akumuleeritud kulum	0	-34 603	-8 089	-1 619	-44 311
Jääkmaksumus	3 823	123 736	2 148	1 260	130 967
Ostud ja parendused		3 444			3 444
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		3 444			3 444
Amortisatsioonikulu		-18 235	-814	-458	-19 507
31.12.2019					
Soetusmaksumus	3 823	161 783	10 237	2 879	178 722
Akumuleeritud kulum	0	-52 838	-8 903	-2 077	-63 818
Jääkmaksumus	3 823	108 945	1 334	802	114 904

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	4 110	4 116
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	4 145	4 145
1-5 aasta jooksul	0	8 290

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 835	9 835	
Võlad töövõtjatele	3 118	3 118	
Maksuvõlad	8 867	8 867	4
Saadud ettemaksed	12 474	12 474	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 294	34 294	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 193	12 193	
Võlad töövõtjatele	2 870	2 870	
Maksuvõlad	9 187	9 187	
Saadud ettemaksed	12 666	12 666	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 916	36 916	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 004 720	961 294
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	251 181	240 324
Kokku tingimuslikud kohustised	1 255 901	1 201 618

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhatuse parimal teadmisel ei ole ettevõttel võimalikest maksurevisjonidest tingitud kohustistest tulenevad summad olulised.

AS VTÜ Vara jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 moodustas 1 255 901 eurot (31. detsember 2018.a. 1 201 619 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukohustus 20% (25% netosummas)

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86.

Lisainfo on toodud lisa 1 osas maksustamine.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	44 512	44 512
Aktsiate arv (tk)	1 391	1 391
Aktsiate nimiväärtus	32	32

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	351 587	343 334
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	351 587	343 334
Kokku müügitulu	351 587	343 334
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Turuteenuse müük	56 652	54 870
Kinnisvara rent	287 698	285 586
Laohoone rent	7 237	2 878
Kokku müügitulu	351 587	343 334

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Rendi- ja üüritulu	1 277	1 093
Muud	0	2 121
Kokku muud äritulud	1 277	3 214

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	60 621	61 694
Elektrienergia	39 969	43 558
Soojusenergia	18 015	15 416
Kütus	2 637	2 720
Hoolduskoristus	9 151	6 007
Põhivara hooldus ja remont	3 138	15 787
Valvekulu	864	890
Vesi, kanalisatsioon	2 346	2 466
Muud	6 349	5 969
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	82 469	92 813

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	202	2 501
Audiitorteenus	1 200	1 200
Pangateenustasud	257	219
Kindlustuskulu	1 698	1 400
Kontoritarbed	699	439
Väheväärtusliku põhivara kulu	7 121	2 112
Esinduskulu	304	117
Maamaks	842	842
Muud	10 443	9 920
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 766	18 750

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	81 086	80 842
Sotsiaalmaksud	24 934	25 240
Töötuskindlustusmaks	610	636
Kokku tööjõukulud	106 630	106 718
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 599	1 673
OÜ Akriptor	1 599	1 673
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 599	1 673

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Viljandi Tarbijate Ühistu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	26	521	0	714

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	9 181	192 466	15 622	189 186

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	10 000	1 560

Juhatuse liikmele ei ole juhatuse töö eest tasu ega hüvitisi makstud, kuid muu töö eest on arvestatud tasu 8 000 €.

Nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasuna näidatud summana on kajastatud juhatuse liikme muu töö eest arvestatud tasu 8 000 € ning nõukogu liikmete arvestatud tasud 2 000 €.

Emaettevõtte nõuded on seotud bilansi kirjega nõuded ja ettemaksed ning kohustised seotud bilansi kirjega võlad ja ettemaksed.

Emaettevõtte ostud on seotud kasumiaruande kirjega "Kaubad, Toore, Materjal ja Teenused" ning müügid seotud kasumiaruande kirjega "Müügitulu".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2020

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
THENNE MARTINSON	Juhatuse liige	25.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VTÜ VARA AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VTÜ VARA AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

OÜ KL Partners

Auditoortetvõtte tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

26.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	26.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 201 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 282
Kokku	1 255 901
Jaotamine	
Jaotamata kasumisse	1 255 901
Kokku	1 255 901

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 201 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 282
Kokku	1 255 901
Jaotamine	
Jaotamata kasumisse	1 255 901
Kokku	1 255 901

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	351587	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4350094
Telefon	+372 4350092
E-posti aadress	vtyvara@gmail.com