

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk tn 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2018.a. realiseerimise netokäive 22118 EUR

2019.a. realiseerimise netokäive 23788 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2020.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 7,8 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatusel liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2019.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 20,2 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (tuh.EUR)	23,8	22,1
Käibe kasv	7,55%	45,67%
Brutokasumi määr	75 %	- 7,7%
Puhaskasum (tuh. EUR)	20,2	1,55
Puhasrentaablus	84,93%	7,02%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,77	21,34
ROA	7,79%	0,65%
ROE	7,94%	0,66%

2020.aastal jätkatakse kinnisvaraalasest tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 718	59 788	2
Nõuded ja ettemaksed	9 973	326	
Kokku käibevarad	41 691	60 114	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	129 879	78 437	
Kinnisvarainvesteeringud	84 871	92 858	4
Materiaalsed põhivarad	2 895	5 790	5
Kokku põhivarad	217 645	177 085	
Kokku varad	259 336	237 199	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 752	2 817	3,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	4 752	2 817	
Kokku kohustised	4 752	2 817	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	227 352	225 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 202	1 552	
Kokku omakapital	254 584	234 382	
Kokku kohustised ja omakapital	259 336	237 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	23 788	22 118	9
Muud äritulud	20 515	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 836	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 729	-3 602	12
Tööjõukulud	-10 383	-9 794	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 387	-10 416	4,5
Muud ärikulud	-133	0	
Ärikasum (kahjum)	17 835	-1 694	
Muud finantstulud ja -kulud	2 367	3 246	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 202	1 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 202	1 552	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2019.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2019.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolsest enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandekuupäeva 31.12.2019.a. ja aruande koostamise kuupäeva 05.05.2020.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud lühendatud varianti.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	31 718	59 788

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	25	18
Sotsiaalmaks	214	201
Kohustuslik kogumispension	13	12
Töötuskindlustusmaksed	16	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	268	246

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	78	188 023	188 101
Akumuleeritud kulum	0	-87 722	-87 722
Jääkmaksumus	78	100 301	100 379
Amortisatsioonikulu		-7 521	-7 521
31.12.2018			
Soetusmaksumus	78	188 023	188 101
Akumuleeritud kulum	0	-95 243	-95 243
Jääkmaksumus	78	92 780	92 858
Ostud ja parendused		7 000	7 000
Müügid		-7 728	-7 728
Amortisatsioonikulu		-7 259	-7 259
31.12.2019			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-102 502	-102 502
Jääkmaksumus	78	84 793	84 871

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 512	13 956
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 513	1 269

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-10 615	-10 615
Jääkmaksumus	8 685	8 685
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895
31.12.2018		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-13 510	-13 510
Jääkmaksumus	5 790	5 790
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895
31.12.2019		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-16 405	-16 405
Jääkmaksumus	2 895	2 895

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	364	364
Võlad töövõtjatele	870	870
Maksuvõlad	268	268
Saadud ettemaksed	1 650	1 650
Muud saadud ettemaksed	1 650	1 650
Muud lühiajalised kohustused	1 600	1 600
Kokku võlad ja ettemaksed	4 752	4 752
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	355	355
Võlad töövõtjatele	816	816
Maksuvõlad	246	246
Saadud ettemaksed	900	900
Muud saadud ettemaksed	900	900
Muud lühiajalised kohustused	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	2 817	2 817

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasu	870	816
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	870	816

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 788	22 118
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 788	22 118
Kokku müügitulu	23 788	22 118
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	13 512	13 956
tööjõu rent	10 276	8 162
Kokku müügitulu	23 788	22 118

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019
Tooraine ja materjal	1 836
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 836

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	536	451
Elektrienergia	123	0
Kütus	413	451
Riiklikud ja kohalikud maksud	135	135
kommunaalteenused	1 513	1 269
sidekulu	408	502
panga teenus	419	156
sõidukite ülalpidamiskulud	134	80
Muud	584	1 009
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 729	3 602

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	7 760	7 320
Sotsiaalmaksud	2 623	2 474
Kokku tööjõukulud	10 383	9 794
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2020

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	19.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	227 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 202
Kokku	247 554
Jaotamine	
Kokku	247 554

JAOTAMINE: EELMISTE PERIOODIDE KASUM 20202 EUR

Kanda 2019.a. kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi alla.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23788	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com