

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Vara Holding Eesti OÜ

registrikood: 11711891

tänav a nimi: Helgi tee

maja number: 2

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

e-posti aadress: info@moigumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

Vara Holding Eesti OÜ on registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 03.09.2009.a.

Ettevõtte põhitegevusala: kinnisvaraarendus ja -haldus, enda kinnisvara ost ja müük, enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus. 2016. aastal valmis ärihoone "Mõigu Maja", asukohaga Rae vald, Peetri küla, Helgi tee 2. Mõigu Maja on kolmekorruseline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4340 m² ning hoones üüritakse äriruume üüritulu teenimise eesmärgil. Ettevõtte põhitegevus vastab EMTAK-i koodile 68201.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 2.

2019. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 36 524 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Vara Holding Eesti on kaheliikmeline juhatus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Peamiseks eesmärgiks on ärihoone "Mõigu Maja" tõrgeteta töötamine, professionaalne ja edukas planeerimine ja töös hoidmine;
- Jätkata pooleliolevate projektide ettevalmistamise ja teostamisega;
- Suurendada ärihoone "Mõigu Maja" ja piirkonna tuntust ning kasvatada hoone külastajate/klientide arvu;
- Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, kreditoridele, tarnijatele ja ettevõtte üürnikele ning töötajatele.

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele

Ajavahemikul 12.märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on veel ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2019.a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2019	2018
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/ Omakapital * 100	26	22
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad kokku * 100	12	9
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad * 100	53	62
Omakapitali määär	Omakapital/ Varad * 100	47	38

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 193	8 218	
Nõuded ja ettemaksed	52 318	34 669	2
Kokku käibevarad	59 511	42 887	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	4
Nõuded ja ettemaksed	187 458	180 967	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 255 000	2 964 000	5
Materiaalsed põhivarad	26 727	32 971	6
Kokku põhivarad	3 474 185	3 182 938	
Kokku varad	3 533 696	3 225 825	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	136 937	133 442	7
Võlad ja ettemaksed	22 504	22 454	8
Kokku lühiajalised kohustised	159 441	155 896	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 639 675	1 780 682	7
Võlad ja ettemaksed	60 774	57 009	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 700 449	1 837 691	
Kokku kohustised	1 859 890	1 993 587	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 229 682	954 877	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 568	274 805	
Kokku omakapital	1 673 806	1 232 238	
Kokku kohustised ja omakapital	3 533 696	3 225 825	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	333 399	461 958	10
Muud äritulud	291 250	2 363	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 716	-63 451	12
Mitmesugused tegevuskulud	-25 928	-21 603	13
Tööjõukulud	-36 524	-38 087	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 701	-8 107	6
Muud ärikulud	-3	-1 372	
Ärikasum (kahjum)	488 777	331 701	
Intressitulud	9 482	3 747	
Intressikulud	-56 691	-60 643	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	441 568	274 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 568	274 805	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Holding Eesti OÜ 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard (EFS) tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.
Vara Holding Eesti OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil.

2016.aasta septembris asutas Vara Holding Eesti OÜ kaks äriühingut/tütarettevõtet, 2500 eurose osakapitaliga: Treiali 6 OÜ (reg.kood 14102862) ja Treiali 2/4 OÜ (reg.kood 14105228). Tütarettevõtteid kajastatakse edasi soetusmaksumuses.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruanne on konsolideerimata tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügilõivimiseks viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intrassitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intrassitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. emaettevõtet;

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 837	16 837	0	0
Ostjatelt laekumata arved	16 837	16 837	0	0
Muud nõuded	222 716	35 258	187 458	0
Laenunõuded	206 557	19 099	187 458	0
Intressinõuded	16 159	16 159	0	0
Ettemaksed	223	223	0	0
Tulevaste perioodide kulud	154	154	0	0
Muud makstud ettemaksed	69	69	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	239 776	52 318	187 458	0
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 740	17 740	0	0
Ostjatelt laekumata arved	17 740	17 740	0	0
Muud nõuded	197 879	16 912	180 967	0
Laenunõuded	190 710	9 743	180 967	0
Intressinõuded	7 169	7 169	0	0
Ettemaksed	17	17	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 636	34 669	180 967	0

Laenunõuete tähtaeg 2020 - 2023, intressimäär 4%-5%, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 839	4 906
Üksikisiku tulumaks	1 383	627
Erisoodustuse tulumaks	130	49
Sotsiaalmaks	2 687	2 066
Kohustuslik kogumispension	163	84
Töötuskindlustusmaksed	195	144
Maamaks	166	166
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 563	8 042

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14105228	Treiali 2/4 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100
14102862	Treiali 6 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100

Tütarettevõtjad Treiali 6 OÜ ja Treiali 2/4 OÜ kajastatakse soetusmaksumuses. Treiali 2/4 OÜ on asutatud 30.08.2016, soetusmaksumusega 2500 eurot; Treiali 6 OÜ on asutatud 25.08.2016, soetusmaksumusega 2500 eurot.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Ei konsolideerita tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	2 961 637
Muud muutused	2 363
31.12.2018	2 964 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	291 000
31.12.2019	3 255 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	323 759	236 934
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 928	21 603

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut.

25.05.2020.a. on teostatud kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt, eksperthinnang nr 431882020PR1. Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	37 498	9 542	47 040
Akumuleeritud kulum	-7 747	-1 655	-9 402
Jääkmaksumus	29 751	7 887	37 638
Ostud ja parendused	1 700	1 740	3 440
Amortisatsioonikulu	-6 135	-1 972	-8 107
31.12.2018			
Soetusmaksumus	39 198	11 282	50 480
Akumuleeritud kulum	-13 882	-3 627	-17 509
Jääkmaksumus	25 316	7 655	32 971
Ostud ja parendused	0	2 457	2 457
Amortisatsioonikulu	-6 400	-2 301	-8 701
31.12.2019			
Soetusmaksumus	39 198	13 739	52 937
Akumuleeritud kulum	-20 282	-5 928	-26 210
Jääkmaksumus	18 916	7 811	26 727

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen AS LHV Pank AS	1 699 817	117 846	1 581 971	0	2,9% + euribor	euro	25.02.2022	16
Laen Citadele banka AS	67 593	16 721	50 872	0	5,0%	euro	21.09.2023	
Kapitalirent Luminor Bank AS	577	577	0	0	2,7%	euro	04.04.2020	
Kapitalirent Luminor Bank AS	8 625	1 793	6 832	0	2,25% + euribor	euro	04.11.2022	
Pikaajalised laenud kokku	1 776 612	136 937	1 639 675	0				
Laenukohustised kokku	1 776 612	136 937	1 639 675	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen AS LHV Pank AS	1 814 388	114 570	1 699 818	0	2,9% + euribor	euro	25.02.2022	
Laen Citadele banka AS	83 538	11 876	71 662	0	5,0%	euro	21.09.2023	
Kapitalirent Luminor Bank AS	2 278	1 701	577	0	2,7%	euro	04.04.2020	
Kapitalirent Luminor Bank AS	10 378	1 753	8 625	0	2,25% + euribor	euro	04.11.2022	
Pikaajalised laenud kokku	1 910 582	129 900	1 780 682	0				
Muud laenukohustised								
Swedbank AS krediitkaardileping	3 542	3 542	0	0	14%	euro	30.04.2021	
Muud laenukohustised kokku	3 542	3 542	0	0				
Laenukohustised kokku	1 914 124	133 442	1 780 682	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	223 340	223 340
Ehitised	3 031 660	2 740 660
Kokku	3 255 000	2 964 000

Investeeringislaen AS LHV Pank - Lepingust tulenevate nõuete kohase täitmise tagamiseks on seatud AS LHV Pank kasuks 1. (esimese) järjekoha hüpoteek kinnistule, mille koosseisus on maaüksused asukohaga : 1) Ringtee T2, Peetri alevik, Rae vald, Harju

maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1735, pindalaga 1877m²; 2) Ringtee T3, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1736, pindalaga 1606m²; 3) Ringtee T4, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega transpordimaa 100%, katastritunnusega 65301:002:1737, pindalaga 903m²; 4) Helgi tee 2, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, sihtotstarbega tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, katastritunnusega 65301:002:1738, pindalaga 2583m², summas 2 201 000.00 € (kaks miljonit kakssada üks tuhat eurot) + 512 000.00 € (viissada kaksteist tuhat eurot).

Laen Citadele banka AS - Panga kasuks on seatud hüpoteek hüpoteegisummaga EUR 260 000 (kakssada kuuskümmend tuhat eurot) kinnistule, asukohaga Treiali tee 6, Peetri alevik, Rae vald (registriosa nr 204002) + juhatuse liikme isiklik käendus laenusumma ulatuses. Vara Holding Eesti OÜ on käendanud tütaretevõtte Treiali 2/4 OÜ laenu maksimaalse limiidiga 1 870 000 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 348	8 348	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 235	3 235	0	0	
Maksuvõlad	9 563	9 563	0	0	3
Muud võlad	920	920	0	0	
Intressivõlad	272	272	0	0	
Muud viitvõlad	648	648	0	0	
Saadud ettemaksed	438	438	0	0	
Muud saadud ettemaksed	438	438	0	0	
Tagatisraha, deposiit	60 774	0	60 774	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 278	22 504	60 774	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 320	8 320	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 987	4 987	0	0	
Maksuvõlad	8 042	8 042	0	0	3
Saadud ettemaksed	1 105	1 105	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 105	1 105	0	0	
Tagatisraha, deposiit	57 009	0	57 009	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	79 463	22 454	57 009	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 337 000	983 746
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	334 250	245 936
Kokku tingimuslikud kohustised	1 671 250	1 229 682

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	333 399	461 958
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	333 399	461 958
Kokku müügitulu	333 399	461 958
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	323 759	311 958
68329 Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	9 640	150 000
Kokku müügitulu	333 399	461 958

Lisa 11 Muud äritulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	291 000	2 363	5
Muud	250	0	
Kokku muud äritulud	291 250	2 363	

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut.

25.05.2020.a.on teostatud kinnisvarainvesteeringule (Helgi tee 2/ärihoone + maa) eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt, eksperthinnang nr 431882020PR1. Helgi tee 2 kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	33 500	30 956
Energia	27 056	26 671
Elektrienergia	17 762	18 722
Soojusenergia	9 294	7 949
Veevarustusteenused	2 404	2 480
Muud	1 756	3 344
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	64 716	63 451

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	1 459	2 784
Mitmesugused bürookulud	7 340	9 648
Uurimis- ja arengukulud	7 200	0
Koolituskulud	807	710
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	224	0
Muud administratiivkulud (riigilõiv, lepingutasu, õigusabi)	5 138	6 767
Muud	3 760	1 694
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 928	21 603

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	26 999	28 818
Sotsiaalmaksud	9 524	9 269
Kokku tööjõukulud	36 523	38 087
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SunEst Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sunest Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	134	710	4 182	814
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 692	0	0	0
Äriühing	192 954	0	182 695	0

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Äriühing	32 878	5%	EUR	2023

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Äriühing	144 580	5%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	1 698	34 617	4 059	229 386
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 897	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	20 708	18 034

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Vara Holding Eesti OÜ emaettevõtte ning juhtkond;
- tütarettevõtteid (Treiali 2/4 OÜ ja Treiali 6 OÜ);
- ettevõtte juhtkond.

Vara Holding Eesti OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord.

Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

13.aprillil on ettevõttel sõlmitud ASiga LHV Pank kehtiva laenulepingu osas muudatus, millega ettevõttele on kehtestatud maksepuhkus 25.aprillist 2020 kuni 25.juunini 2020 (kaasa arvatud). Nimetatud perioodil tasub ettevõtte pangale laenuintresse, muutuse tagajärjel ettevõtte lühiajaline kohustus summas 117 846 asendus summaga 89 619 ning pikaajaline kohustus summas 1 581 971 asendus summaga 1 610 198.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	01.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vara Holding Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vara Holding Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusseaduse nõuetele vastavate rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanooleid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövoõ. Ülevaatusseaduse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusseaduse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusseaduse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Vara Holding Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

02. juuni 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	02.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 229 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 568
Kokku	1 671 250

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 229 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441 568
Kokku	1 671 250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	323759	97.11%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	9640	2.89%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunEst Invest OÜ	12500831	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@moigumaja.ee