

Odav Vara OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Odav Vara OÜ

registrikood: 12084108

tänavanimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 5114034

e-posti aadress: eduard@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Muud nõuded	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Olulised käibevara allahindlused	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Äriühingu põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute rendile andmine.

Järgmisel aastal planeerime jätkata oma tegevust.

Eduard Kimask
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5	6	2
Nõuded ja ettemaksed	149	162	3
Kokku käibevarad	154	168	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	363	387	3
Kinnisvarainvesteeringud	74	75	5
Kokku põhivarad	437	462	
Kokku varad	591	630	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35	33	6
Võlad ja ettemaksed	3	1	
Kokku lühiajalised kohustised	38	34	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	221	256	6
Kokku pikaajalised kohustised	221	256	
Kokku kohustised	259	290	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337	401	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8	-64	7
Kokku omakapital	332	340	
Kokku kohustised ja omakapital	591	630	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	9	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11	-86
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1	-2
Olulised käibevara allahindlused	-18	0
Ärikasum (kahjum)	-21	-79
Intressitulud	30	36
Intressikulud	-17	-21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8	-64
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8	-64

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Vastavalt raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suurusest. Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub ettevõtte väikeettevõtjate hulka. Seetõttu tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit)ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või juhatuse hinnangud. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Maa ei amortiseerita.

Finantskohustised

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

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pank	5	6
Kokku raha	5	6

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31	31	0	0
Muud nõuded	481	118	146	217
Laenunõuded	481	118	146	217
Kokku nõuded ja ettemaksed	512	149	146	217

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	22	22	0	0
Muud nõuded	527	140	136	251
Laenunõuded	527	140	136	251
Kokku nõuded ja ettemaksed	549	162	136	251

Lisa 4 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	481	118	146	217	2%-8%	EUR	2022.a.-2027.a.
Kokku muud nõuded	481	118	146	217			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	527	140	136	251	3%-8%	EUR	2019.a.-2025.a.
Kokku muud nõuded	527	140	136	251			

Antud laenud on tagatiseta laenud.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	84	84
Akumuleeritud kulum	-7	-7
Jääkmaksumus	77	77
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2018		
Soetusmaksumus	84	84
Akumuleeritud kulum	-9	-9
Jääkmaksumus	75	75
Amortisatsioonikulu	-1	-1
31.12.2019		
Soetusmaksumus	84	84
Akumuleeritud kulum	-10	-10
Jääkmaksumus	74	74

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9	9
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3	3

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Soetusmaksumusena loetakse sel juhul viimane sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt antud hinnang (2013.a.).

Seisuga 31.12.2019 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 172 (31.12.2018: 172) tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks, laenu jääk oli 31.12.2019 50 (2018: 56) tuhat eurot. Panditud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli 31.12.2019 seisuga 74 (31.12.2018: 75) tuhat eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	256	35	201	20	5,5%-6,5%	EUR	2021.a.-2026.a.
Pikaajalised laenud kokku	256	35	201	20			
Laenukohustised kokku	256	35	201	20			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	289	33	256	0	5,5%-6,5%+Euribor	EUR	2021.a.-2026.a.
Pikaajalised laenud kokku	289	33	256				
Laenukohustised kokku	289	33	256				

Pangalaenude tagastiseks on hüpoteegid kinnistutele (Lisa 5).

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	263	270
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	66	67
Kokku tingimuslikud kohustised	329	337

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9	9
Kokku müügitulu	9	9
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute rendile andmine	9	9
Kokku müügitulu	9	9

Lisa 9 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Palgalisi töölisi äriühingus ei ole.

Lisa 10 Olulised käibevara allahindlused

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	-18	0
Kokku olulised käibevara allahindlused	-18	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-18	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	18	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	2 EURO OÜ, Kinnisvarainvest OÜ
--	--------------------------------

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	193	2	3	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Seotud ettevõtte	6	2	10	0	0	0	6%	EUR	2027

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	0	165	6%	EUR	2019

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.07.2020

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	02.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8
Kokku	329
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	329
Kokku	329

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Kinnisvarainvest	10036424	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
2 Euro OÜ	12108091	Narva linn, Ida-Viru maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114034
E-posti aadress	eduard@alg.ee