

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Farmer OÜ

registrikood: 11496085

tänavanimi, maja number: Estonia pst 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 5072034

e-posti aadress: martin@cavere.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühing Farmer OÜ haldab oma kinnisvara aadressidel:

1. Harjumaa, Tallinna linn, Kesklinna osa, J. Vilmsi tn 53a;

2. Harjumaa, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J. Vilmsi tn 53g.

Nimetatud kinnistutel asuvad büroohoonete ruumid on üüritud erinevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Juhatuse hinnangul on Farmer OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 100	3 958	2
Nõuded ja ettemaksed	88 561	99 638	3
Kokku käibevarad	89 661	103 596	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 254 490	1 283 021	5
Kokku põhivarad	1 254 490	1 283 021	
Kokku varad	1 344 151	1 386 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 521	24 380	6,13
Võlad ja ettemaksed	15 402	11 070	7
Kokku lühiajalised kohustised	46 923	35 450	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	990 226	1 012 347	6,13
Võlad ja ettemaksed	3 239	1 770	7
Kokku pikaajalised kohustised	993 465	1 014 117	
Kokku kohustised	1 040 388	1 049 567	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 237	275 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 286	58 801	
Kokku omakapital	303 763	337 050	
Kokku kohustised ja omakapital	1 344 151	1 386 617	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	111 392	143 923	10
Muud äritulud	123	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 888	-44 847	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 024	-6 129	
Tööjõukulud	0	-87	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 530	-28 530	5
Muud ärikulud	-56 375	-6	
Ärikasum (kahjum)	-28 302	64 324	
Intressikulud	-4 984	-5 523	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-33 286	58 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 286	58 801	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Farmer OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Farmer OÜ kasutab kasuniaruande koostamisel Eesti Vabariigi seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Majandusaasta algas 01.jaanuaril 2019 ja lõppes 31.detsembril 2019. Aruanne on esitatud eurodes.

Farmer OÜ on aruande esitanud väikeettevõtjana.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning pangakontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis soetusmaksumuses. 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. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Ehitiste kulumit arvestatakse 2% aastas. Maad ei amortiseerita. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1000 euro. 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. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Finantskohustised

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

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

Pikaajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb oluliselt lepingus fikseeritud intressimäärast, on kohustus võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

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 saadava tasu laekumine on tõenäoline. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Farmer OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- juriidilisest isikust omanikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	1 100	3 958
Kokku raha	1 100	3 958

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58 153	58 153
Ostjatelt laekumata arved	58 153	58 153
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 912	1 912
Muud nõuded	28 300	28 300
Laenunõuded	28 300	28 300
Ettemaksed	196	196
Tulevaste perioodide kulud	196	196
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 561	88 561
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	72 362	72 362
Ostjatelt laekumata arved	72 362	72 362
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	663	663
Muud nõuded	26 400	26 400
Laenunõuded	26 400	26 400
Ettemaksed	213	213
Tulevaste perioodide kulud	213	213
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 638	99 638

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 244	601
Ettemaksukonto jääk	668	62
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 912	663

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	158 500	1 426 508	1 585 008
Akumuleeritud kulum	0	-273 457	-273 457
Jääkmaksumus	158 500	1 153 051	1 311 551
Amortisatsioonikulu	0	-28 530	-28 530
31.12.2018			
Soetusmaksumus	158 500	1 426 508	1 585 008
Akumuleeritud kulum	0	-301 987	-301 987
Jääkmaksumus	158 500	1 124 521	1 283 021
Amortisatsioonikulu	0	-28 531	-28 531
31.12.2019			
Soetusmaksumus	158 500	1 426 508	1 585 008
Akumuleeritud kulum	0	-330 518	-330 518
Jääkmaksumus	158 500	1 095 990	1 254 490

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	80 444	125 618
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	50 023	47 083

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	9 400	9 400				
Lühiajalised laenud kokku	9 400	9 400				
Pikaajalised võlakirjad						
Swedbanki laen	184 897	22 121	162 776		2,5% + 6 kuu Euribor	20.02.2022
omanikud	827 450	0	827 450			
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 012 347	22 121	990 226			
Laenukohustised kokku	1 021 747	31 521	990 226			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	2 800	2 800				
Lühiajalised laenud kokku	2 800	2 800				
Pikaajalised laenud						
Swedbanki laen	206 477	21 580	184 897		2,5% + 6 kuu Euribor	20.02.2022
omanikud	827 450	0	827 450			
Pikaajalised laenud kokku	1 033 927	21 580	1 012 347			
Laenukohustised kokku	1 036 727	24 380	1 012 347			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Maa		158 500
Ehitised		1 124 521
Kokku		1 283 021

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 342	15 342	
Saadud ettemaksed	3 299	60	3 239
Muud saadud ettemaksed	3 299	60	3 239
Kokku võlad ja ettemaksed	18 641	15 402	3 239

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	10 790	10 790	0
Saadud ettemaksed	2 050	280	1 770
Muud saadud ettemaksed	2 050	280	1 770
Kokku võlad ja ettemaksed	12 840	11 070	1 770

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	240 761	267 390
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	60 190	66 848
Kokku tingimuslikud kohustised	300 951	334 238

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja järgnevate aastate kasumiaruannetes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019. Seisuga 31.12.2019.a. on jaotuskõlblik kasum kokku 300 951 EUR. Netodividendidest 300 951 EUR on maksustatav maksumääraga 20/80.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 392	143 923
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	111 392	143 923
Kokku müügitulu	111 392	143 923
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine ja käitus	111 392	143 923
Kokku müügitulu	111 392	143 923

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	65
Sotsiaalmaksud	0	22
Kokku tööjõukulud	0	87

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	4 984	5 523
Kokku intressikulud	4 984	5 523

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 300	836 850	26 400	830 250

Juhatuse liikmetele ei ole makstud aruandeperioodil tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.10.2020

Farmer OÜ (registrikood: 11496085) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	28.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 286
Kokku	300 951

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111392	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Kelvingi Kinnisvara Büroo	10111580	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5072034
E-posti aadress	martin@cavere.ee