

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Villaare OÜ

registrikood: 11077425

tänava/talu nimi, Kastani tn 90

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50410

telefon: +372 5295301, +372 7405860

e-posti aadress: info@villaare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Kapitalirent	16
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Muud ärikulud	19
Lisa 21 Intressikulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Villaare OÜ kanti registrisse 07.01.2005. Villaare OÜ põhitegevus on üldehitus ja kinnisvaraarendus. Samuti tegeleme kinnisvaraarendusega läbi teiste oma kinnisvaraarendus ettevõtete, kus peatöövõtjaks on Villaare OÜ. Firma edu on saavutatud ehituse ja kinnisvaraarenduse koostööl.

Villaare OÜ suutis teha 2019 aastal väga hea käibe ning suurendada tellimusi, nii teenusena, kui ka oma arendustega. On planeeritud ka projekti ja objektijuhtide meeskonda suurendada 2020 aastal. Kindlasti on soov ka jätkata juba välja kujunenud koostööpartnerite firmade tellimustööde peatöövõtuga, mis on Villaare OÜ-s siamaani olnud üheks põhiliseks käibe allikaks. Järgmiseks aastaks on tellimustööde maht juba olemas ning oodata on kõige edukamat aastat Villaare OÜ-le.

Käivet on planeeritud 2020 ca 25-35% tõsta. Samuti ka efektiivsust ja planeeritust, mis annab aluse kasumi tõusule.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 720	19 718	
Nõuded ja ettemaksed	620 446	804 031	2
Varud	268 929	1 809	5
Kokku käibevarad	907 095	825 558	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	190 315	194 119	6
Materiaalsed põhivarad	35 014	130 188	7
Kokku põhivarad	225 329	324 307	
Kokku varad	1 132 424	1 149 865	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	156 227	169 151	8
Võlad ja ettemaksed	481 812	587 550	11
Kokku lühiajalised kohustised	638 039	756 701	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 028	19 906	8
Kokku pikaajalised kohustised	16 028	19 906	
Kokku kohustised	654 067	776 607	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	370 446	268 581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 099	101 865	
Kokku omakapital	478 357	373 258	
Kokku kohustised ja omakapital	1 132 424	1 149 865	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 734 969	4 491 944	15
Muud äritulud	8 461	5	16
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	264 000	0	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 482 414	-4 106 334	17
Mitmesugused tegevuskulud	-163 370	-64 854	18
Tööjõukulud	-225 116	-175 324	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 280	-23 592	6,7
Muud ärikulud	-1 046	-18 500	20
Ärikasum (kahjum)	114 204	103 345	
Intressikulud	-9 105	-1 480	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 099	101 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 099	101 865	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	114 204	103 345	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 280	23 592	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-8 154	19 800	7
Muud korrigeerimised	0	37 001	
Kokku korrigeerimised	13 126	80 393	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	184 485	-562 838	5
Varude muutus	-267 120	108 912	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-105 738	229 132	11
Kokku rahavood äritegevusest	-61 043	-41 056	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 690	-27 042	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	75 000	145 500	7
Antud laenud	-8 900	-13 000	4
Antud laenude tagasimaksed	8 000	350	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	70 410	105 808	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	112 729	47 064	8
Saadud laenude tagasimaksed	-115 312	-52 829	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	5 621	-5 550	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 298	-24 640	9
Makstud intressid	-9 105	-2 959	21
Makstud dividendid	0	-6 500	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 625	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 365	-47 039	
Kokku rahavood	-1 998	17 713	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 718	2 005	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 998	17 713	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 720	19 718	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	268 581	271 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)			101 865	101 865
31.12.2018	2 556	256	370 446	373 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)			105 099	105 099
31.12.2019	2 556	256	475 545	478 357

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ VILLAARE 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele, mille põhiohused kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse tegevuskulude vähendusena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Pikaajaliste ehituslepingute korral kasutatakse valmidusastme meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega õigustatud. Ettevõtte on kaks omanikku, kes on jooksvalt seotud ettevõtte juhtimisega. Omanikud ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 € ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1000 €, kantakse 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud materiaalsed põhivarad	5 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	4 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, pikaajaliste ehitusteenuste arvestamisel lähtutakse valmidusastme meetodi põhimõtetest. 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. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel raamatupidamisarvestuses järgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodidel, kui nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid 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.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	595 931	595 931	
Ostjatelt laekumata arved	595 931	595 931	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	3
Muud nõuded	1 500	1 500	4
Laenunõuded	1 500	1 500	
Ettemaksed	23 007	23 007	
Muud makstud ettemaksed	23 007	23 007	
Kokku nõuded ja ettemaksed	620 446	620 446	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	803 431	803 431	
Ostjatelt laekumata arved	803 431	803 431	
Muud nõuded	600	600	4
Laenunõuded	600	600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	804 031	804 031	

Juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisuga arvel olevad nõuded likviidsed.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		39 326		54 945
Üksikisiku tulumaks		4 833		2 903
Sotsiaalmaks		10 112		7 579
Kohustuslik kogumispension		613		459
Töötuskindlustusmaksed		735		551
Ettemaksukonto jääk	8		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	55 619	0	66 437

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	1 500	1 500				
Juriidiline isik	1 200	1 200	2%	EUR	2020	22
Füüsiline isik	300	300	2%	EUR	2020	
Kokku muud nõuded	1 500	1 500				
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	600	600				
Juriidiline isik	600	600	2%	EUR	2019	22
Kokku muud nõuded	600	600				

Antud laenud on tagatisteta.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	264 000	0
Ettemaksed varude eest	4 929	1 809
Kokku varud	268 929	1 809

Lõpetamata toodanguna on kajastatud 4 pooleliolevat ehitusobjekti.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	15 656	190 193	205 849
Akumuleeritud kulum	0	-7 926	-7 926
Jääkmaksumus	15 656	182 267	197 923
Amortisatsioonikulu		-3 804	-3 804
31.12.2018			
Soetusmaksumus	15 656	190 193	205 849
Akumuleeritud kulum	0	-11 730	-11 730
Jääkmaksumus	15 656	178 463	194 119
Amortisatsioonikulu	0	-3 804	-3 804
31.12.2019			
Soetusmaksumus	15 656	190 193	205 849
Akumuleeritud kulum	0	-15 534	-15 534
Jääkmaksumus	15 656	174 659	190 315

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 338	410
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 084	3 861

Kinnisvarainvesteeringuna on arvel Kuusikumäe kinnistu.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2017							
Soetusmaksumus	182 045	98 746	398	27 843	126 987	52 225	361 257
Akumuleeritud kulum	-16 745	-67 788	-398	-18 092	-86 278	0	-103 023
Jääkmaksumus	165 300	30 958	0	9 751	40 709	52 225	258 234
Ostud ja parendused		30 160		2 336	32 496	24 546	57 042
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused						24 546	24 546
Muud ostud ja parendused		30 160		2 336	32 496		32 496
Amortisatsioonikulu		-15 740		-4 048	-19 788		-19 788
Müügid (jääkmaksumuses)	-165 300						-165 300
31.12.2018							
Soetusmaksumus	0	128 906	0	30 578	159 484	76 771	236 255
Akumuleeritud kulum	0	-83 528	0	-22 539	-106 067	0	-106 067
Jääkmaksumus	0	45 378	0	8 039	53 417	76 771	130 188
Ostud ja parendused			3 690		3 690		3 690
Muud ostud ja parendused			3 690		3 690		3 690
Amortisatsioonikulu		-13 918	-2 180	-1 378	-17 476		-17 476
Müügid (jääkmaksumuses)		-4 617			-4 617	-76 771	-81 388
Ümberliigitamised			4 738	-4 738			
Muud ümberliigitamised			4 738	-4 738			
31.12.2019							
Soetusmaksumus		75 446	10 265	6 892	92 603	0	92 603
Akumuleeritud kulum		-48 603	-4 017	-4 969	-57 589	0	-57 589
Jääkmaksumus		26 843	6 248	1 923	35 014	0	35 014

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Ehitised	75 000	145 500
Masinad ja seadmed	14 542	0
Transpordivahendid	14 542	0
Kokku	89 542	145 500

Aruandeperioodil müüdi lõpetamata projektid:

Kanarbiku tn. 2, ärimaa
 Hommiku tn. 2, transpordimaa
 Veeriku tn. 6, mitteeluruum

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Füüsiline isik	584	584			0%	EUR	2020	22
Juriidiline isik	16 840	16 840			2%	EUR	2020	
Juriidiline isik	21 080	21 080			2%	EUR	2020	22
Swedbank AS	63 268	63 268			4,5%	EUR	2020	
Juriidiline isik	50 000	50 000			18%	EUR	2020	
Juriidiline isik	577	577			0%	EUR	2020	
Lühiajalised laenud kokku	152 349	152 349						
Kapitalirendikohustised kokku	19 906	3 878	16 028					9
Laenukohustised kokku	172 255	156 227	16 028					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Füüsiline isik	584	584			0%	EUR	2019	22
Juriidiline isik	70 000	70 000			2%	EUR	2019	
Juriidiline isik	21 080	21 080			2%	EUR	2019	22
Swedbank AS	57 647	57 647			4,5%	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	149 311	149 311						
Kapitalirendikohustised kokku	39 746	19 840	19 906					9
Laenukohustised kokku	189 057	169 151	19 906					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	15 656	15 656
Ehitised	174 659	178 463
Kokku	190 315	194 119

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid Kuusikumäe Puhkemajad-le ja omanike käendus.
 Swedbak AS-lt saadud arvelduskrediidi limiit on 65 000 EUR, lõpptähtaeg 21.12.2020

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising/01416137L	19 906	3 878	16 028	2,49%+euribor	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	19 906	3 878	16 028			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising/0213605L	1 966	1 966	0	3,495+euribor	EUR	2019
Luminor Bank/340016	14 091	14 091	0	2%+euribor	EUR	2019
Swedbank Liising/01416137L	23 689	3 783	19 906	2,49%+euribor	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	39 746	19 840	19 906			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	23 625	40 761
Kokku	23 625	40 761

Kapitalirendile on võetud transpordivahend.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	20 668	0
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	4 234	0
1-5 aasta jooksul	13 315	0

Kasutusrendi tingimusel renditakse transpordivahendit.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	381 252	381 252	
Võlad töövõtjatele	24 542	24 542	12
Maksuvõlad	55 619	55 619	3
Saadud ettemaksed	20 399	20 399	
Muud saadud ettemaksed	20 399	20 399	
Kokku võlad ja ettemaksed	481 812	481 812	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	503 882	503 882	
Võlad töövõtjatele	17 231	17 231	12
Maksuvõlad	66 437	66 437	3
Kokku võlad ja ettemaksed	587 550	587 550	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	12 833	9 660
Puhkusetasude kohustis	8 677	7 571
Muud võlad	3 032	0
Kokku võlad töövõtjatele	24 542	17 231

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	380 436	296 357
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	95 109	74 089
Kokku tingimuslikud kohustised	475 545	370 446

Tingimuslikud kohustused on arvestatud eeldusel, et need ei ületaks bilansipäeva seisuga ettevõtte vaba omakapitali.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast nominaalväärtustega 1278 eurot. Põhikirja kohaselt on ettevõtte osakapital 2556 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 734 969	4 491 944
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 734 969	4 491 944
Kokku müügitulu	4 734 969	4 491 944
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4 728 631	4 491 534
Majutusteenus	6 338	410
Kokku müügitulu	4 734 969	4 491 944

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	8 154	0	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	300	0	
Muud	7	5	
Kokku muud äritulud	8 461	5	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	1 195 990	2 944 008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 033 218	1 162 326
Transpordikulud	147 279	0
Üür ja rent	75 966	0
Muud	29 961	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 482 414	4 106 334

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	31 684	3 129
Energia	18 162	6 991
Kütus	18 162	6 991
Mitmesugused bürookulud	14 387	288
Lähetuskulud	4 027	442
Koolituskulud	45 513	3 240
Riiklikud ja kohalikud maksud	425	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 400	0
Ostetud teenused	6 646	26 800
Kindlustusmaksed	17 225	6 554
Muud	22 901	17 410
Kokku mitmesugused tegevuskulud	163 370	64 854

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	168 433	131 011
Sotsiaalmaksud	56 683	44 313
Kokku tööjõukulud	225 116	175 324
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	10

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	17 300
Muud	1 046	1 200
Kokku muud ärikulud	1 046	18 500

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-8 306	-996
Intressikulu kapitalirendilt	-799	-484
Kokku intressikulud	-9 105	-1 480

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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	559 054	24 164	193 125	25 141

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juriidiline isik	8 600	8 000	2%	EUR	2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Eraisik			584		0%	EUR	2019
Juriidiline isik			80		2%	EUR	2019
Juriidiline isik			5 000	5 400	2%	EUR	2018
Juriidiline isik			1 400	1 400	2%	EUR	2018
Juriidiline isik	7 000	92 350			2%	EUR	2018
Juriidiline isik	1 000	400			2%	EUR	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 363	2 728 831	15 714	1 954 446

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	28 008	21 784

Juhatuse liikmetele makstakse tasu töölepingu alusel, liikmeks oleku eest tasu ei maksta.
Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019.a ja 2018.a moodustatud allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

Villaare OÜ (registrikood: 11077425) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIKO KALLION	Juhatuse liige	09.03.2021
IMRE SOOSAAR	Juhatuse liige	09.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Villaare OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Villaare OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

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 ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud 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 eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Vastavalt RTJ 10 „Tulu kajastamine“ tuleb tulu teenuste osutamisest kajastada valmidusastme meetodil. Osahing Villaare ei ole 2019 aastal pooleliolevate ehitusobjektide arvestamisel raamatupidamisarvestuses ja kajastamisel aastaaruandes lähtunud RTJ 10 põhimõtetest.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Villaare OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Villaare OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiit Simo

Vandeaudiitori number 290

T. Simo Konsultatsioonid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 116

Soinaste tn 4, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50411

15.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Villaare OÜ (registrikood: 11077425) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT SIMO	Vandeaudiitor	15.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	370 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 099
Kokku	475 545
Jaotamine	
Dividendideks	-12 140
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	475 545
Kokku	463 405

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	370 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 099
Kokku	475 545
Jaotamine	
Dividendideks	-12 140
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	475 545
Kokku	463 405

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4728631	99.87%	Jah
Puhkemaja	55202	6338	0.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reiko Kallion	37903142737		1278 EUR (Lihtomand)
Imre Soosaar	37103062735		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7405860
Mobiiltelefon	+372 5295301
E-posti aadress	info@villaare.ee