

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: VTÜ VARA AS

registrikood: 10021411

tänavatänu nimi: Turu tn 16

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71003

telefon: +372 4350092, +372 4350094

faks: +372 4350090

e-posti aadress: vtyvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS VTÜ Vara põhitegevuseks 2020.a. oli mitteeluruumide rent ja hooldus ning turuteenuste osutamine välisturul.

2020.a. investeeriti põhivara parendustesse ja põhivarasse kokku 50 474 eurot (2019.a. investeeriti põhivarasse 3 444 eurot ja kinnisvarainvesteeringutesse 367 131 eurot). Kõige suurem investeering 2020.a. oli päikeseelektrijaam, mille maksumuseks kulus 49 955 eurot.

2020.a. ei tehtud olulisi uurimis- ja arendustegevusega seotud kulutusi.

Kinnisvara üüriturg on olnud stabiilne. Üüripindade vakantsus on püsinud 16 %, mis vastab juhtkonna poolt aktsepteeritud tasemele. Juhtkond hindab järgmise kahe aasta võimaliku mõju vakantsusele stabiilseks. Ettevõtte äritegevus on avaturuteenuste osas hooajaline aga selle mõju on väike (avaturuteenused moodustavad 15 % müügitulust).

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. 31.12.2020.a. seisuga ei ole ettevõttel laenukohustusi ega muid kohustusi välisvaluutas ja seega puuduvad ka nende muutustega kaasnevad võimalikud riskid.

2020.a. oli AS VTÜ Vara müügitulu 350 611 eurot. Võrreldes 2019.a. kahanes müügitulu 976 euro võrra. Kinnisvara (turuhoone ja laohoone) renditulu oli 2020.a. 298 273 eurot, võrreldes 2019.a. suurenes renditulu 3 338 euro võrra. Avaturu tulu 2020.a. oli 52 338 eurot (2019.a. 56 652 eurot), võrreldes 2019.a. vähenes tulu 4 314 euro võrra.

2020.a. kasum oli 50 294 eurot. Võrreldes 2019.a. kahanes kasum 3 988 euro võrra. Kasumi kahanemisel avaldas suurt mõju koroonaviirus, mis kogu riigis on toonud negatiivseid tagajärgi. Seoses viirusega oli 2020.a. kevadel turg pühipäeviti suletud, mis vähendas müügitulu.

AS-il VTÜ Varal on sidusettevõtja OÜ Akriptor, mille põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük, arendamine, haldamine, üürimine ja rentimine.

Osalust sidusettevõttes on 23 %.

2021.a. põhitegevuseks on endiselt turuhoone haldamine, samuti turuteenuste osutamine väliturul.

AS VTÜ Varal on 1 aktsionär 1391 aktsiaga. Ühe aktsia nimiväärtus on 32 eurot ja kogu aktsiakapital 44 512 eurot.

AS VTÜ Varal on 3 nõukogu liiget, ning neile maksti 2020.a. nõukoguliikme töötasu 2 000 eurot.

Keskmine töötajate arv asutuses oli 6 töötajat ja neile makstud töötasude ja lisatasude summa koos maksudega oli 94 994 eurot. Juhatuse liikmele ei ole juhatuse liikme töö eest tasusid ega hüvitisi makstud.

Nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

AS VTÜ Vara peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	6,89	3,08
ROA (%)	3,68 %	4,05 %
ROE (%)	3,78 %	4,16 %
Müügikäibe puhasrentaablus	14,34 %	15,44 %

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja näitab ettevõtte suutlikust täita kohustusi tarnijate ees, ei esine makseraskusi ning ettevõttel on hea lühiajaline finantsseisund. Heaks suhtarvuks peetakse vahemikus 1,5 kuni 2. Kui ettevõtte lühiajalise võlgnevuse kattekordaja jääb sinna vahemikku, siis see näitab head lühiajalist finantsseisundit. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja alla 1 võib näidata, et ettevõttel esineda raskusi lühiajaliste kohustuste täitmisega. Kuid samas võib suur kordaja näidata ettevõtte suutmatust kasutada oma käibevara tõhusalt. Kuid suur kordaja on parem kui väike, sest suur kordaja tähendab suuremat tõenäosust, et 12 kuu sees olevaid kohustusi suudab ettevõtte täita.

ROA (koguvara puhasrentaablus) näitab ettevõtte juhtimise efektiivsust kasumi teenimisel seoses ettevõtte vara kasutamisega. Hinnatakse seda, kui hästi ettevõtte varasid on kasutanud. 3 %-line koguvara puhasrentaablus on suhteliselt madal näitaja. ROA taseme tõstmiseks peaks ettevõtte kas suurendama tegevustulukust või käivet.

ROE (omakapitali puhasrentaablus) näitab ettevõtte omanike (aktsionäride) poolt ettevõttesse investeeritud ressursside tasuvust. Selle alusel hinnatakse raha ettevõttesse paigutamise otstarbekust. Üldreeglina peab omakapitali puhasrentaablus olema vähemalt

15 %, et kindlustada aktsiaomanikele normaalne dividendide tase tulevikus. Kuid ettevõttel on näitaja tunduvalt madalam.

Müügikäibe puhasrentaablus näitab, mitu protsenti müügitulust saab ettevõtte puhaskasumit ehk müügikäibe iga euro tasuvust peale kõikide kulude ja maksude mahaarvamist. Hea näitaja on 5-10%, kuid see sõltub tegevusalast ja ettevõtte käibe suurusel – mida suurem käive, seda madalam võib olla puhaskasumi tase.

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara puhasrentaablus (ROA)

ROA (koguvara puhasrentaablus) = (puhaskasum / koguvara) * 100 %

Omakapitali rentaablus(ROE)

ROE (omakapitali rentaablus) = (puhaskasum / omakapital) * 100 %

Müügikäibe puhasrentaablus

Müügikäibe puhasrentaablus = (puhaskasum / müügitulu) * 100 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	235 930	89 348	2
Nõuded ja ettemaksed	5 246	15 603	3
Kokku käibevarad	241 176	104 951	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	55 854	89 174	5
Kinnisvarainvesteeringud	950 985	1 030 810	6
Materiaalsed põhivarad	142 833	114 904	7
Kokku põhivarad	1 149 672	1 234 888	
Kokku varad	1 390 848	1 339 839	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	35 009	34 294	9
Kokku lühiajalised kohustised	35 009	34 294	
Kokku kohustised	35 009	34 294	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	44 512	44 512	11
Kohustuslik reservkapital	5 132	5 132	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 255 901	1 201 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 294	54 282	
Kokku omakapital	1 355 839	1 305 545	
Kokku kohustised ja omakapital	1 390 848	1 339 839	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	350 611	351 587	12
Muud äritulud	1 228	1 277	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 829	-82 469	14
Mitmesugused tegevuskulud	-20 982	-22 766	15
Tööjõukulud	-94 994	-106 630	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-102 371	-88 318	6, 7
Muud ärikulud	-35	-19	
Ärikasum (kahjum)	48 628	52 662	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 640	1 599	5, 17
Intressitulud	25	21	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 294	54 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 294	54 282	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	48 628	52 662	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	102 371	88 318	6, 7
Kokku korrigeerimised	102 371	88 318	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 357	-9 924	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	715	-2 622	
Laekunud intressid	25	21	
Kokku rahavood äritegevusest	162 096	128 455	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-50 474	-3 444	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-367 131	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	34 960	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 514	-370 575	
Kokku rahavood	146 582	-242 120	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 348	331 468	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	146 582	-242 120	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	235 930	89 348	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	44 512	5 132	1 201 619	1 251 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)			54 282	54 282
31.12.2019	44 512	5 132	1 255 901	1 305 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)			50 294	50 294
31.12.2020	44 512	5 132	1 306 195	1 355 839

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VTÜ Vara 2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või haldusesmärgidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil; Juhul, kui ettevõtte lähtub õiglase väärtuse meetodist, kuid varem õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja tingimustega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Objekti bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 320 EUR. Vara, mille kasuliku tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasuliku tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasulik eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 3 – 20 %
- Tootmiseseadmed 8 – 10 %
- Muud masinad ja seadmed 10 – 20 %
- Muu inventar ja IT seadmed 20 – 30 %

Piiramatult kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgema kahest järgnevast näitajast: vara neto müüghind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (nt. Intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (milles on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinaanseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kui reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulud on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeid 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.

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86 (TuMS § 4 lg 5; § 50¹).

*TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

AS VTÜ Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. sidusettevõtjaid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS VTÜ Vara emaettevõtja on Viljandi Tarbijate Ühistu ja sidusettevõtja on OÜ Akriptor.

AS VTÜ Vara juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	1 926	8 441
Arvelduskontod	234 004	80 907
Kokku raha	235 930	89 348

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 524	4 524
Ostjatelt laekumata arved	4 524	4 524
Ettemaksed	722	722
Tulevaste perioodide kulud	722	722
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 246	5 246

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 986	1 986
Ostjatelt laekumata arved	1 986	1 986
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 327	11 327
Ettemaksed	2 290	2 290
Tulevaste perioodide kulud	2 290	2 290
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 603	15 603

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 386	11 327	3 988
Üksikisiku tulumaks	1 479		1 625
Sotsiaalmaks	2 824		2 957
Kohustuslik kogumispension	108		129
Töötuskindlustusmaksed	115		167
Intress			1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 912	11 327	8 867

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10415378	OÜ Akriptor	Eesti	Kinnisvara ost-müük, rent	23	23

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
OÜ Akriptor	89 174	1 640	-34 960	55 854
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	89 174	1 640	-34 960	55 854

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	14 083	1 628 484	1 642 567
Akumuleeritud kulum	0	-910 077	-910 077
Jääkmaksumus	14 083	718 407	732 490
Ostud ja parendused		367 131	367 131
Amortisatsioonikulu		-68 811	-68 811
31.12.2019			
Soetusmaksumus	14 083	1 995 615	2 009 698
Akumuleeritud kulum	0	-978 888	-978 888
Jääkmaksumus	14 083	1 016 727	1 030 810
Amortisatsioonikulu		-79 825	-79 825
31.12.2020			
Soetusmaksumus	14 083	1 995 615	2 009 698
Akumuleeritud kulum	0	-1 058 713	-1 058 713
Jääkmaksumus	14 083	936 902	950 985

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	291 036	287 698
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	77 498	82 813

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	3 823	158 339	10 237	2 879	175 278
Akumuleeritud kulum	0	-34 603	-8 089	-1 619	-44 311
Jääkmaksumus	3 823	123 736	2 148	1 260	130 967
Ostud ja parendused		3 444			3 444
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		3 444			3 444
Amortisatsioonikulu		-18 235	-814	-458	-19 507
31.12.2019					
Soetusmaksumus	3 823	161 783	10 237	2 879	178 722
Akumuleeritud kulum	0	-52 838	-8 903	-2 077	-63 818
Jääkmaksumus	3 823	108 945	1 334	802	114 904
Ostud ja parendused		49 955		519	50 474
Amortisatsioonikulu		-21 415	-640	-490	-22 545
31.12.2020					
Soetusmaksumus	3 823	211 738	10 237	3 398	229 196
Akumuleeritud kulum	0	-74 253	-9 543	-2 567	-86 363
Jääkmaksumus	3 823	137 485	694	831	142 833

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	4 104	4 110
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	0	4 145

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 213	10 213	
Võlad töövõtjatele	3 641	3 641	
Maksuvõlad	8 912	8 912	4
Saadud ettemaksed	12 243	12 243	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 009	35 009	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 835	9 835	
Võlad töövõtjatele	3 118	3 118	
Maksuvõlad	8 867	8 867	4
Saadud ettemaksed	12 474	12 474	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 294	34 294	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 044 956	1 004 720
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	261 239	251 181
Kokku tingimuslikud kohustised	1 306 195	1 255 901

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhatuse parimal teadmisel ei ole ettevõttel võimalikest maksurevisjonidest tingitud kohustistest tulenevad summad olulised.

AS VTÜ Vara jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2020 moodustas 1 306 195 eurot (31. detsember 2019.a. 1 255 901 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukohustus 20% (25% netosummas)

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86.

Lisainfo on toodud lisa 1 osas maksustamine.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	44 512	44 512
Aktsiate arv (tk)	1 391	1 391
Aktsiate nimiväärtus	32	32

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	350 611	351 587
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	350 611	351 587
Kokku müügitulu	350 611	351 587
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Turuteenuse müük	52 338	56 652
Kinnisvara rent	291 036	287 698
Laahoone rent	7 237	7 237
Kokku müügitulu	350 611	351 587

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Rendi- ja üüritulu	1 228	1 277
Kokku muud äritulud	1 228	1 277

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	60 570	60 621
Elektrienergia	41 429	39 969
Soojusenergia	17 308	18 015
Kütus	1 833	2 637
Hoolduskoristus	8 951	9 151
Põhivara hooldus ja remont	5 228	3 138
Valvekulu	1 183	864
Vesi, kanalisatsioon	2 082	2 346
Muud	6 815	6 349
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	84 829	82 469

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Koolituskulud	492	202
Audiitorteenus	1 400	1 200
Pangateenustasud	167	257
Kindlustuskulu	1 574	1 698
Kontoritarbed	358	699
Väheväärtusliku põhivara kulu	3 769	7 121
Esinduskulu	116	304
Maamaks	1 007	842
Muud	12 099	10 443
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 982	22 766

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	71 246	81 086
Sotsiaalmaksud	23 197	24 934
Töötuskindlustusmaks	551	610
Kokku tööjõukulud	94 994	106 630
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7

Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 640	1 599
OÜ Akriptor	1 640	1 599
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 640	1 599

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Viljandi Tarbijate Ühistu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	84	480	26	521

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	23 446	192 623	9 181	192 466

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	26 905	10 000

Juhatuse liikmele ei ole juhatuse töö eest tasu ega hüvitisi makstud, kuid muu töö eest (töölepinguga pearaamatupidaja töö eest) on arvestatud tasu 24 905 €.

Nõukogu liikmetele ei ole tagasikutsumisel ette nähtud hüvitisi.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasuna näidatud summana on kajastatud juhatuse liikme muu töö eest arvestatud tasu 24 905 € ning nõukogu liikmete arvestatud tasud 2 000 €.

Emaettevõtte nõuded on seotud bilansi kirjega nõuded ja ettemaksed ning kohustised seotud bilansi kirjega võlad ja ettemaksed.

Emaettevõtte ostud on seotud kasumiaruande kirjega "Kaubad, Toore, Materjal ja Teenused" ning müügid seotud kasumiaruande kirjega "Müügitulu".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2021

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
THENNE MARTINSON	Juhatuse liige	23.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VTÜ VARA AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VTÜ VARA AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

OÜ KL Partners

Auditoortetvõtte tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

23.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

VTÜ VARA AS (registrikood: 10021411) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	23.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 255 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 294
Kokku	1 306 195
Jaotamine	
Jaotamata kasumisse	1 306 195
Kokku	1 306 195

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 255 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 294
Kokku	1 306 195
Jaotamine	
Jaotamata kasumisse	1 306 195
Kokku	1 306 195

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	350611	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4350094
Telefon	+372 4350092
Faks	+372 4350090
E-posti aadress	vtyvara@gmail.com