

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk tn 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn**maakond:** Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2019.a. realiseerimise netokäive 23788 EUR

2020.a. realiseerimise netokäive 25285 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2021.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 7,8 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatuse liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2020.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 9,0 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh.EUR)	25,3	23,8
Käibe kasv	6,29%	7,55%
Brutokasumi määr	6 %	75 %
Puhaskasum (tuh. EUR)	9,0	20,2
Puhasrentaablus	35,76%	84,93%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	25,3	8,77
ROA	3,40%	7,79%
ROE	3,43%	7,94%

2021.aastal jätkatakse kinnisvaraalasest tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 490	31 718	2
Nõuded ja ettemaksed	512	9 973	
Kokku käibevarad	55 002	41 691	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	133 420	129 879	
Kinnisvarainvesteeringud	77 379	84 871	4
Materiaalsed põhivarad	0	2 895	5
Kokku põhivarad	210 799	217 645	
Kokku varad	265 801	259 336	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 174	4 752	3,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	2 174	4 752	
Kokku kohustised	2 174	4 752	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 554	227 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 043	20 202	
Kokku omakapital	263 627	254 584	
Kokku kohustised ja omakapital	265 801	259 336	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	25 285	23 788	9
Muud äritulud	0	20 515	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-574	-1 836	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 472	-3 729	12
Tööjõukulud	-10 334	-10 383	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 387	-10 387	4,5
Muud ärikulud	0	-133	
Ärikasum (kahjum)	1 518	17 835	
Muud finantstulud ja -kulud	7 525	2 367	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 043	20 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 043	20 202	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2020.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2020.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse ekspluatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolsest enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

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. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2020.a. ja aruande koostamise kuupäeva 26.05.2021.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaaruande lisades.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaaruande koostamisel on kasutatud lühendatud varianti.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kokku raha	54 490	31 718

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	33	25
Sotsiaalmaks	229	214
Kohustuslik kogumispension	14	13
Töötuskindlustusmaksed	17	16
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	293	268

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	78	188 023	188 101
Akumuleeritud kulum	0	-95 243	-95 243
Jääkmaksumus	78	92 780	92 858
Ostud ja parendused		7 000	7 000
Müügid		-7 728	-7 728
Amortisatsioonikulu		-7 259	-7 259
31.12.2019			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-102 502	-102 502
Jääkmaksumus	78	84 793	84 871
Amortisatsioonikulu		-7 492	-7 492
31.12.2020			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-109 994	-109 994
Jääkmaksumus	78	77 301	77 379

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 069	13 512
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	850	1 513

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-13 510	-13 510
Jääkmaksumus	5 790	5 790
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895
31.12.2019		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-16 405	-16 405
Jääkmaksumus	2 895	2 895
Amortisatsioonikulu	-2 895	-2 895
31.12.2020		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-19 300	-19 300
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	312	312
Võlad töövõtjatele	929	929
Maksuvõlad	293	293
Saadud ettemaksed	640	640
Kokku võlad ja ettemaksed	2 174	2 174
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	364	364
Võlad töövõtjatele	870	870
Maksuvõlad	268	268
Saadud ettemaksed	1 650	1 650
Muud saadud ettemaksed	1 650	1 650
Muud lühiajalised kohustused	1 600	1 600
Kokku võlad ja ettemaksed	4 752	4 752

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasu	929	870
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	929	870

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 285	23 788
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 285	23 788
Kokku müügitulu	25 285	23 788
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	15 069	13 512
tööjõu rent	10 216	10 276
Kokku müügitulu	25 285	23 788

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	574	1 836
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	574	1 836

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	241	536
Elektrienergia	101	123
Kütus	140	413
Riiklikud ja kohalikud maksud	130	135
kommunaalteenused	749	1 513
sidekulu	499	408
panga teenus	306	419
sõidukite üalpidamiskulud	51	134
Muud	496	584
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 472	3 729

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	7 665	7 760
Sotsiaalmaksud	2 591	2 623
haigusraha	78	0
Kokku tööjõukulud	10 334	10 383
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2021

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	08.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 043
Kokku	256 597

JAOTAMINE: PERIOODI KASUM 9043 EUR

Kanda 2020.a. kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi alla.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25285	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com