

Odav Vara OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Odav Vara OÜ

registrikood: 12084108

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 5114034

e-posti aadress: eduard@alg.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Äriühingu põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute rendile andmine.

Järgmisel aastal planeerime jätkata oma tegevust.

Eduard Kimask
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 548	5 386	2
Nõuded ja ettemaksed	45 471	149 334	3
Kokku käibevarad	57 019	154 720	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	352 148	362 848	3
Kinnisvarainvesteeringud	71 940	73 620	5
Kokku põhivarad	424 088	436 468	
Kokku varad	481 107	591 188	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 881	34 544	6
Võlad ja ettemaksed	6 808	2 752	
Kokku lühiajalised kohustised	43 689	37 296	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	184 580	221 461	6
Kokku pikaajalised kohustised	184 580	221 461	
Kokku kohustised	228 269	258 757	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	303 681	337 619	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 593	-7 938	7
Kokku omakapital	252 838	332 431	
Kokku kohustised ja omakapital	481 107	591 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	5 800	8 800	8
Muud äritulud	0	9	
Mitmesugused tegevuskulud	-63 976	-9 876	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 680	-1 680	5
Olulised käibevara allahindlused	0	-17 861	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-59 857	-20 608	
Intressitulud	28 181	30 131	
Intressikulud	-15 417	-17 461	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-47 093	-7 938	
Tulumaks	-6 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 593	-7 938	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodikamuutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates Lisades. Kui finantsaruannete kirjete esitusviisi või klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on vastavalt ümber klassifitseeritud ka eelmise perioodi võrreldavad näitajad.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused.

Parema ülevaate andmiseks on äriühing teinud muudatuse aruandes avaldatava info esitusviisis, mille tulemusena on 2020.a. majandusaasta aruandes esinevad summad esitaut eurodes, kui ei ole öeldud teisiti. 2019.a. võrdlusandmed on korrigeeritud vastavalt muudetud esitusviisile ja toodud ka eurodes.

Raha

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Maa ei amortiseerita.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pank	11 528	5 366
Kassa	20	20
Kokku raha	11 548	5 386

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	471	471	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 862	7 862	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 391	-7 391	0	0	9
Muud nõuded	452 503	100 355	184 348	167 800	
Laenunõuded	452 503	100 355	184 348	167 800	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-55 355	-55 355	0	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	397 619	45 471	184 348	167 800	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	31 264	31 264	0	0	
Muud nõuded	480 918	118 070	145 850	216 998	
Laenunõuded	480 918	118 070	145 850	216 998	
Kokku nõuded ja ettemaksed	512 182	149 334	145 850	216 998	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	452 503	100 355	184 348	167 800	3%-8%	EUR	2022.a.-2027.a.
Kokku muud nõuded	452 503	100 355	184 348	167 800			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	480 918	118 070	145 850	216 998	2%-8%	EUR	2022.a.-2027.a.
Kokku muud nõuded	480 918	118 070	145 850	216 998			

2020. aastal kajastati ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 55 355 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	83 700	83 700
Akumuleeritud kulum	-8 400	-8 400
Jääkmaksumus	75 300	75 300
Amortisatsioonikulu	-1 680	-1 680
31.12.2019		
Soetusmaksumus	83 700	83 700
Akumuleeritud kulum	-10 080	-10 080
Jääkmaksumus	73 620	73 620
Amortisatsioonikulu	-1 680	-1 680
31.12.2020		
Soetusmaksumus	83 700	83 700
Akumuleeritud kulum	-11 760	-11 760
Jääkmaksumus	71 940	71 940

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 800	8 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	3 000

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

Seisuga 31.12.2020 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 172 (31.12.2019: 172) tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks, laenu jääk oli 31.12.2020 43 (2019: 50) tuhat eurot. Panditud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli 31.12.2020 seisuga 72 (31.12.2019: 74) tuhat eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	221 461	36 881	173 451	11 129	5,5%-6,5%	EUR	2021.a.-2026.a.
Pikaajalised laenud kokku	221 461	36 881	173 451	11 129			
Laenukohustised kokku	221 461	36 881	173 451	11 129			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	256 005	34 544	201 728	19 733	5,5%-6,5%	EUR	2021.a.-2026.a.
Pikaajalised laenud kokku	256 005	34 544	201 728	19 733			
Laenukohustised kokku	256 005	34 544	201 728	19 733			

Pangalaenud on tagatud oma kinnisvara (lisa 5) ja kliendile kuuluva kinnisvara hüpoteekidega.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	200 070	263 000
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 018	66 000
Kokku tingimuslikud kohustised	250 088	329 000

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on Eesti Raamatupidamise seadusele vastavalt summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvatud 20% brutodividendidelt. Teatud tingimustel võivad välja makstud dividendid olla maksuvabad või maksustatud tulumaksuga summas 14/86 brutodividendidelt.

Tingimuslikud kohustised seoses Maksuametiga.

Maksuhalduril on õigus kontrollida äriühingu maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2019. ja 2020. aastatel maksuauditit läbi ei viidud.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata äriühingu kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 800	8 800	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 800	8 800	5
Kokku müügitulu	5 800	8 800	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistute rendile andmine	5 800	8 800	5
Kokku müügitulu	5 800	8 800	5

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	62 746	0	3
Administratiivkulud	1 230	9 876	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 976	9 876	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töölisi äriühingus ei ole.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	167 800	0	193 000	2 000

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Seotud ettevõtte	0	700	10 099	0	0	0	6%	EUR

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
Seotud ettevõtte	0	700	10 099	0	0	0	6%	EUR	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Seotud ettevõtte	6 000	2 000	10 000	0	0	0	6%	EUR	2027

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2021

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	27.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	303 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 593
Kokku	250 088
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	250 088
Kokku	250 088

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5800	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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