

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                                             |                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| aruandeaasta algus:                         | 01.01.2020                                 |
| aruandeaasta lõpp:                          | 31.12.2020                                 |
|                                             |                                            |
|                                             |                                            |
| ärinimi:                                    | Villaare OÜ                                |
|                                             |                                            |
| registrikood:                               | 11077425                                   |
|                                             |                                            |
|                                             |                                            |
| tänavatalu nimi,<br>maja ja korteri number: | Kanarbiku 2<br>5/6                         |
| linn:                                       | Tartu linn, Tartu linn                     |
| vald:                                       | Soinaste küla, Kambja vald                 |
| maakond:                                    | Tartu maakond                              |
| postisihthumber:                            | 61709                                      |
|                                             |                                            |
|                                             |                                            |
| telefon:                                    | +372 56229072, +372 58061255, +372 5295301 |
|                                             |                                            |
| e-posti aadress:                            | info@villaare.ee                           |
|                                             |                                            |

## Sisukord

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

## 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 2020 aastal väga hea käibe (müügitulu 6 222 884 EUR) ning suurendada tellimusi nii teenusena, kui ka oma arendustega. 2020.aastal struktureeris Villaare OÜ ümber oma meeskonna. Aasta teisel poolel võeti tööle uusi objekti-ja projektijuhte ning keskenduti rohkem meeskonnatöö edendamisele. Võeti tööle tegevjuht, kelle ülesandeks on ettevõtte igapäevase töö korraldamine.

Juhtkond prognoosib 2021 müügitulu tõusu 25-30%. Jätkatakse juba välja kujunenud koostööpartnerite firmade tellimustööde peatöövõtuga, mis on siiani olnud ettevõtte üheks põhiliseks käibe allikaks. Kavas on senisest enam keskenduda riigihangetele, mille osakaalu ettevõtte pakutavates teenustes planeeritakse oluliselt tõsta. Lisandub uusi koostööpartnereid, kellega on kokkulepped juba sõlmitud. See toob endaga kaasa tellimustööde mahu suurenemise. Ettevõtte tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul samal tegevusalal ja senises turusegmendis. Juhtkonna hinnangul on oodata ajaloo edukaimat aastat.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 17 706         | 17 720         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 556 425        | 620 446        | 2       |
| Varud                                        | 14 433         | 4 929          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>588 564</b> | <b>643 095</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 186 511        | 190 315        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 23 467         | 35 014         | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>209 978</b> | <b>225 329</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>798 542</b> | <b>868 424</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 101 348        | 156 227        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 456 606        | 481 812        | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>557 954</b> | <b>638 039</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 12 051         | 16 028         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>12 051</b>  | <b>16 028</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>570 005</b> | <b>654 067</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 199 405        | 106 446        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 26 320         | 105 099        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>228 537</b> | <b>214 357</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>798 542</b> | <b>868 424</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 6 222 884     | 4 734 969      | 14      |
| Muud äritulud                               | 12 230        | 8 461          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -5 880 757    | -4 218 414     | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -93 178       | -163 370       | 16      |
| Tööjõukulud                                 | -195 465      | -225 116       | 17      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -15 351       | -21 280        | 5,6     |
| Muud ärikulud                               | -288          | -1 046         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>50 075</b> | <b>114 204</b> |         |
| Intressikulud                               | -20 884       | -9 105         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>29 191</b> | <b>105 099</b> |         |
| Tulumaks                                    | -2 871        | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>26 320</b> | <b>105 099</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ VILLAARE 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele, mille põhinõuded 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.

OÜ Villaare on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte on 2020 aastaaruande koostamisel korrigeerinud bilansi algsaldosid. 2019 aastaaruande koostamisel olid varud ja eelmiste perioodide kasum näidatud tegelikult suuremana. Bilansisaldosid on korrigeeritud alljärgnevalt:

| Lisarea nimetus                     | 31.12.2019 | Muutus   | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|------------|----------|------------|
| Varud                               | 268 929    | -264 000 | 4 929      |
| Kokku käibevara                     | 907 095    | -264 000 | 643 095    |
| Kokku varad                         | 1 132 424  | -264 000 | 868 424    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 370 446    | -264 000 | 106 446    |
| Kokku omakapital                    | 478 357    | -264 000 | 214 357    |

#### 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 kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

#### 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 ostukulud 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.

### 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 nüüdsväärtus 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, viitvõlgasid 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 eraldis, 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.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse võrreldes bilansipäevaks osutatud teenuse kvantitatiivne osa kogu osutatavast teenusest. Juhul kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet kohustuse või nõudena.

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 ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019.a. kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksimisele füüsilisele isikule kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, 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 äriolukorrale otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

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



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 413 943        | 413 943        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 413 943        | 413 943        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3              | 3              |
| Muud nõuded                        | 1 500          | 1 500          |
| Laenunõuded                        | 1 500          | 1 500          |
| Ettemaksed                         | 140 979        | 140 979        |
| Tulevaste perioodide kulud         | 122 886        | 122 886        |
| Muud makstud ettemaksed            | 18 093         | 18 093         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>556 425</b> | <b>556 425</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 595 931        | 595 931        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 595 931        | 595 931        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 8              | 8              |
| Muud nõuded                        | 1 500          | 1 500          |
| Laenunõuded                        | 1 500          | 1 500          |
| Ettemaksed                         | 23 007         | 23 007         |
| Muud makstud ettemaksed            | 23 007         | 23 007         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>620 446</b> | <b>620 446</b> |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2020    | 31.12.2019   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Ettemaksed varude eest | 14 433        | 4 929        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>14 433</b> | <b>4 929</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |               | 31.12.2019 |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     |            | 6 663         |            | 39 326        |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 4 483         |            | 4 833         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 8 891         |            | 10 112        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 539           |            | 613           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 647           |            | 735           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 3          |               | 8          |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3</b>   | <b>21 223</b> | <b>8</b>   | <b>55 619</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |               |                |                |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                        |               |                | Kokku          |
|                        | Maa           | Ehitised       |                |
| <b>31.12.2018</b>      |               |                |                |
| Soetusmaksumus         | 15 656        | 190 193        | 205 849        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -11 730        | -11 730        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>15 656</b> | <b>178 463</b> | <b>194 119</b> |
|                        |               |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | 0             | -3 804         | -3 804         |
|                        |               |                |                |
| <b>31.12.2019</b>      |               |                |                |
| Soetusmaksumus         | 15 656        | 190 193        | 205 849        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -15 534        | -15 534        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>15 656</b> | <b>174 659</b> | <b>190 315</b> |
|                        |               |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | 0             | -3 804         | -3 804         |
|                        |               |                |                |
| <b>31.12.2020</b>      |               |                |                |
| Soetusmaksumus         | 15 656        | 190 193        | 205 849        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -19 338        | -19 338        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>15 656</b> | <b>170 855</b> | <b>186 511</b> |

|                                                 | 2020   | 2019   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 464    | 6 338  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 12 234 | 18 084 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    |                            |                         |                    |                      | Kokku    |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------|
|                          |                    |                            |                         | Masinad ja seadmed | Lõpetamata projektid |          |
|                          | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed |                    |                      |          |
| 31.12.2018               |                    |                            |                         |                    |                      |          |
| Soetusmaksumus           | 128 906            | 0                          | 30 578                  | 159 484            | 76 771               | 236 255  |
| Akumuleeritud kulum      | -83 528            | 0                          | -22 539                 | -106 067           | 0                    | -106 067 |
| Jääkmaksumus             | 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   |
|                          |                    |                            |                         |                    |                      |          |
| Amortisatsioonikulu      | -8 064             | -2 255                     | -1 228                  | -11 547            |                      | -11 547  |
|                          |                    |                            |                         |                    |                      |          |
| 31.12.2020               |                    |                            |                         |                    |                      |          |
| Soetusmaksumus           | 75 446             | 10 265                     | 6 891                   | 92 602             |                      | 92 602   |
| Akumuleeritud kulum      | -56 667            | -6 272                     | -6 196                  | -69 135            |                      | -69 135  |
| Jääkmaksumus             | 18 779             | 3 993                      | 695                     | 23 467             |                      | 23 467   |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2020     | 2019          |
|--------------------|----------|---------------|
| Ehitised           | 0        | 75 000        |
| Masinad ja seadmed | 0        | 14 542        |
| Transpordivahendid | 0        | 14 542        |
| <b>Kokku</b>       | <b>0</b> | <b>89 542</b> |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Füüsiline isik                       | 6 134      | 6 134                             |                        |             | 0%           | EUR         | 2021        |
| Juriidiline isik                     | 23 560     | 23 560                            |                        |             | 2%           | EUR         | 2021        |
| Juriidiline isik                     | 50 000     | 50 000                            |                        |             | 18%          | EUR         | 2021        |
| Swedbank AS                          | 16 649     | 16 649                            |                        |             | 4,5%         | EUR         | 2021        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 96 343     | 96 343                            |                        |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 17 056     | 5 005                             | 12 051                 |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 113 399    | 101 348                           | 12 051                 |             |              |             |             |
|                                      |            |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                      | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Füüsiline isik                       | 584        | 584                               |                        |             | 0%           | EUR         | 2020        |
| Juriidiline isik                     | 16 840     | 16 840                            |                        |             | 2%           | EUR         | 2020        |
| Juriidiline isik                     | 21 080     | 21 080                            |                        |             | 2%           | EUR         | 2020        |
| 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        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 152 349    | 152 349                           |                        |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 19 906     | 3 878                             | 16 028                 |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 172 255    | 156 227                           | 16 028                 |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
| Maa                                                   | 15 656         | 15 656         |
| Ehitised                                              | 174 659        | 174 659        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>190 315</b> | <b>190 315</b> |

## Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |               |             |             |
| Swedbank Liising/01416137L           | 16 027     | 3 976                             | 12 051              | 2,49%+euribor | EUR         | 2023        |
| Elisa Eesti AS                       | 1 029      | 1 029                             |                     |               | EUR         | 2021        |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 17 056     | 5 005                             | 12 051              |               |             |             |

  

|                                      | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud 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        |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 19 906     | 3 878                             | 16 028              |               |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                          | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
| Masinad ja seadmed                       | 17 593        | 23 625        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>17 593</b> | <b>23 625</b> |

## Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2020       | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 4 234      | 20 668     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 4 220      | 4 234      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 9 095      | 13 315     |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 364 629        | 364 629        |
| Võlad töövõtjatele               | 21 972         | 21 972         |
| Maksuvõlad                       | 21 223         | 21 223         |
| Saadud ettemaksed                | 48 782         | 48 782         |
| Muud saadud ettemaksed           | 48 782         | 48 782         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>456 606</b> | <b>456 606</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 381 252        | 381 252        |
| Võlad töövõtjatele               | 24 542         | 24 542         |
| Maksuvõlad                       | 55 619         | 55 619         |
| Saadud ettemaksed                | 20 399         | 20 399         |
| Muud saadud ettemaksed           | 20 399         | 20 399         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>481 812</b> | <b>481 812</b> |

## Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustis              | 11 786        | 12 833        |
| Puhkusetasude kohustis          | 10 061        | 8 677         |
| Muud võlad                      | 125           | 3 032         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>21 972</b> | <b>24 542</b> |

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 180 580        | 169 236        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 45 145         | 42 309         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>225 725</b> | <b>211 545</b> |

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                           | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                            | 2          | 2          |
| Osakapital koosneb kahest osast nominaalväärtustega 1278 eurot.<br>Põhikirja kohaselt on ettevõtte osakapital 2556 eurot. |            |            |

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 6 222 884        | 4 734 969        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>6 222 884</b> | <b>4 734 969</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 222 884</b> | <b>4 734 969</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus           | 6 222 420        | 4 728 631        |
| Majutusteenus                               | 464              | 6 338            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 222 884</b> | <b>4 734 969</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 1 323 624        | 1 063 990        |
| Alltöövõtutööd                                   | 4 434 693        | 2 901 218        |
| Transpordikulud                                  | 28 674           | 147 279          |
| Üür ja rent                                      | 43 802           | 75 966           |
| Muud                                             | 49 964           | 29 961           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>5 880 757</b> | <b>4 218 414</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                         | 2020          | 2019           |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Üür ja rent                             | 18 146        | 31 684         |
| <b>Energia</b>                          | <b>17 122</b> | <b>18 162</b>  |
| Kütus                                   | 17 122        | 18 162         |
| Mitmesugused bürookulud                 | 0             | 14 387         |
| Lähetuskulud                            | 2 061         | 4 027          |
| Koolituskulud                           | 7 320         | 45 513         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud           | 3 177         | 425            |
| Kulu ebatäieliselt laekuvatest nõuetest | 0             | 2 400          |
| Ostetud teenused                        | 8 427         | 6 646          |
| Kindlustusmaksed                        | 8 330         | 17 225         |
| Autode remont, hooldus                  | 12 668        | 0              |
| Muud                                    | 15 927        | 22 901         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>  | <b>93 178</b> | <b>163 370</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                 | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                       | 146 379        | 168 433        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 49 086         | 56 683         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>195 465</b> | <b>225 116</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 10             | 11             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 10             | 11             |

## Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

### 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 | 353 580    | 36 134     | 559 054    | 24 164     |

### Laenud



| 2020                                                                                                                             | 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 |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Juriidiline isik                                                                                                                 | 0            | 0                          |               |                             | 2%           | EUR         | 2021        |
| Juriidiline isik                                                                                                                 |              |                            | 16 100        | 13 620                      | 2%           | EUR         | 2021        |
| Eraisik                                                                                                                          |              |                            | 8 050         | 2 500                       | 0%           | EUR         | 2021        |

| 2019                                                                                                                             | 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 |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Juriidiline isik                                                                                                                 | 8 600        | 8 000                      |               |                             | 2%           | EUR         | 2020        |
| Juriidiline isik                                                                                                                 |              |                            | 0             | 0                           | 2%           | EUR         | 2020        |
| Eraisik                                                                                                                          |              |                            | 0             | 0                           | 0%           | EUR         | 2020        |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | 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 | 52 998                    | 4 460 490                  | 73 363                    | 2 728 831                  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2020   | 2019   |
| Arvestatud tasu                                                               | 27 360 | 28 008 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

**Villaare OÜ (registrikood: 11077425) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KEIO SOOSAAR       | Juhatuse liige     | 25.10.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Villaare OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Villaare OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

### Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses töövõttude 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Villaare OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

25.10.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Villaare OÜ (registrikood: 11077425) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EPP STEINBERG      | Vandeaudiitor      | 25.10.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 199 405        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 26 320         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 725</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 225 725        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 725</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 199 405        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 26 320         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 725</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 225 725        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 725</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus | 41201      | 6222420         | 99.99%      | Jah            |
| Puhkemaja                         | 55202      | 464             | 0.01%       | Ei             |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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