

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Mäemees

registrikood: 10194643

tänavatalu nimi, Tartu mnt 84a-50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10112

telefon: +372 5079165, +372 6344552

faks: +372 6344501

e-posti aadress: info@vmb.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest OÜ Mäemees (endise ärinimega OÜ Viru Mäebüroo) alustas oma tegevust 1997.aastal. Läbi aastate on osaühingu põhitegevuseks olnud markšeideri-, geodeesia-, maakorraldus- ja katastritööd, ning geoloogilised- ja teised maapõueuurimised (EMTAKi kood 71122 – Ehitusgeoloogilised ja –geodeetilised uurimistööd). Viimastel aastatel on tegevseks ka kinnisvara üürile andmine (EMTAKi kood 68201).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	112 896	101 424	
Nõuded ja ettemaksed	0	2 775	
Kokku käibevarad	112 896	104 199	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	754 162	721 411	2
Materiaalsed põhivarad	80 303	83 855	3
Kokku põhivarad	834 465	805 266	
Kokku varad	947 361	909 465	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 297	10 862	
Kokku lühiajalised kohustised	9 297	10 862	
Kokku kohustised	9 297	10 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	4
Kohustuslik reservkapital	575	575	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	894 828	915 272	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 461	-20 444	
Kokku omakapital	938 064	898 603	
Kokku kohustised ja omakapital	947 361	909 465	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	79 287	72 184	5
Muud äritulud	21 100	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 664	-10 782	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 585	-26 217	
Tööjõukulud	-19 232	-30 741	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 456	-24 903	
Ärikasum (kahjum)	39 450	-20 459	
Muud finantstulud ja -kulud	11	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 461	-20 444	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 461	-20 444	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viru Mäebüroo 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas

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

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

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

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (kontori- ja eluruumid), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Rendiarvestus.

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

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldanud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Seotud osapooled

OÜ Mäemees aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid (tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 021 545	1 021 545
Akumuleeritud kulum	-278 780	-278 780
Jääkmaksumus	742 765	742 765
Amortisatsioonikulu	-21 354	-21 354
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 021 545	1 021 545
Akumuleeritud kulum	-300 134	-300 134
Jääkmaksumus	721 411	721 411
Ostud ja parendused	173 000	173 000
Müügid	-120 345	-120 345
Amortisatsioonikulu	-19 904	-19 904
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 069 545	1 069 545
Akumuleeritud kulum	-315 383	-315 383
Jääkmaksumus	754 162	754 162

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	166 781	1 821	43 256	211 858
Akumuleeritud kulum	-79 377	-1 821	-43 256	-124 454
Jääkmaksumus	87 404	0	0	87 404
Amortisatsioonikulu	-3 549	0		-3 549
31.12.2020				
Soetusmaksumus	166 781	1 821	43 256	211 858
Akumuleeritud kulum	-82 926	-1 821	-43 256	-128 003
Jääkmaksumus	83 855	0	0	83 855
Amortisatsioonikulu	-3 552	0	0	-3 552
31.12.2021				
Soetusmaksumus	178 782	1 821	0	180 603
Akumuleeritud kulum	-98 479	-1 821	0	-100 300
Jääkmaksumus	80 303	0	0	80 303

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 287	72 184
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 287	72 184
Kokku müügitulu	79 287	72 184
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus geoloogilised ja geodeetilised uurimistööd (EMTAK 71122)	0	1 941
Kinnisvara üürileandmine pikemaks ajaks (EMTAK 68201)	79 287	44 820
Juhtimisteenus (EMTAK 70101)	0	15 900
Muud	0	9 523
Kokku müügitulu	79 287	72 184

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-14 460	-20 578
Sotsiaalmaksud	-4 772	-7 610
Kokku tööjõukulud	-19 232	-28 188
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	11 568	12 862

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2022

OÜ Mäemees (registrikood: 10194643) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN VIRU	Juhatuse liige	11.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	894 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 461
Kokku	934 289
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	934 289
Kokku	934 289

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	79287	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tamara Viru	44306010254	Eesti	1280 EUR (Lihtomand)
Jaan Viru	37609180283		1920 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6344552
Faks	+372 6344501
Mobiiltelefon	+372 5079165
E-posti aadress	info@vmb.ee