

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Vanamõisa Arendus OÜ

registrikood: 12721242

tänava/talu nimi, Vau tee 6

maja ja korteri number:

küla: Vanamõisa küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76407

e-posti aadress: tarvo@wau.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Vanamõisa Arendus OÜ on asutatud 17.09.2014. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ja hilisem müük.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2021 on 406 tuhat eurot, millest netovara moodustab 205 tuhat eurot.

Müügikäive oli 75 tuhat eurot, millest kasum moodustas 25 tuhat eurot.

2022 aastal jätkatakse senise tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	427	2 983	
Nõuded ja ettemaksed	3 733	38	2
Kokku käibevarad	4 160	3 021	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	14 588	2
Materiaalsed põhivarad	401 488	289 997	4
Kokku põhivarad	401 488	304 585	
Kokku varad	405 648	307 606	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	87 136	3 035	6
Kokku lühiajalised kohustised	87 136	3 035	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	113 030	124 453	5
Kokku pikaajalised kohustised	113 030	124 453	
Kokku kohustised	200 166	127 488	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	177 618	100 450	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 364	77 168	
Kokku omakapital	205 482	180 118	
Kokku kohustised ja omakapital	405 648	307 606	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	75 000	109 520	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 662	-25 449	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 334	-6 903	
Tööjõukulud	-3 643	0	8
Ärikasum (kahjum)	25 361	77 168	
Intressitulud	3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 364	77 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 364	77 168	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt osetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu inventar ja IT seadmed 20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 733	3 733	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 733	3 733		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38	0	
Laenunõuded	14 588	0	14 588	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 626	38	14 588	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	360		38	0
Üksikisiku tulumaks	0	125	0	0
Sotsiaalmaks	0	556	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	40	0	0
Maamaks	0	292	0	0
Ettemaksukonto jääk	3 373			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 733	1 047	38	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	86 422	107 204	193 626
Jääkmaksumus	86 422	107 204	193 626
Ostud ja parendused		116 731	116 731
Müügid (jääkmaksumuses)	-10 824	-9 536	-20 360
31.12.2020			
Soetusmaksumus	75 598	214 399	289 997
Jääkmaksumus	75 598	214 399	289 997
Ostud ja parendused		150 884	150 884
Muud ostud ja parendused		150 884	150 884
Müügid (jääkmaksumuses)	-12 308	-27 085	-39 393
31.12.2021			
Soetusmaksumus	63 290	338 198	401 488
Jääkmaksumus	63 290	338 198	401 488

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Maa	12 308	10 824
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	62 692	97 909
Kokku	75 000	108 733

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laen	113 030		113 030		EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	113 030		113 030			
Laenukohustised kokku	113 030		113 030			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laen	124 453		124 453		EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	124 453		124 453			
Laenukohustised kokku	124 453		124 453			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 746	1 746
Võlad töövõtjatele	1 010	1 010
Maksuvõlad	1 047	1 047
Saadud ettemaksed	83 333	83 333
Tulevaste perioodide tulud	83 333	83 333
Kokku võlad ja ettemaksed	87 136	87 136

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 035	3 035
Kokku võlad ja ettemaksed	3 035	3 035

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 000	109 520
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 000	109 520
Kokku müügitulu	75 000	109 520
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	75 000	109 520
Kokku müügitulu	75 000	109 520

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	2 722	0
Sotsiaalmaksud	920	0
Kokku tööjõukulud	3 642	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113 030	124 453
Kokku laenukohustised	113 030	124 453
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000	0

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 587
Kokku laenukohustised	0	14 587

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	785	0
Kokku müüdud	0	0	0	0	785	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	134 835	0	0	5 333
Kokku ostetud	0	0	134 835	0	0	5 333

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Vanamõisa Arendus OÜ (registrikood: 12721242) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO VAU	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	177 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 364
Kokku	202 982
Jaotamine	
Kokku	202 982

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	177 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 364
Kokku	202 982

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	75000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarvo Vau	36811200234	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tarvo@wau.ee