

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ ARENDUSVARA

registrikood: 11230950

tänavanimi: Teguri tn 37

maja number:

linn: Tartu linn

postisihthumber: 50107

e-posti aadress: tonu@ylinvest.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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2022.aastal jätkati oma põhitegevusalaga, s.o kinnisvara arenduse ja enda kinnisvara müügiga.

Järgneval majandusaastal suurendab osühing oma tähelepannu juba eelnevatel aastatel alustatud tegevusvaldkondades, milleks on kinnisvaraarendus. .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	127 755	94 189	2
Nõuded ja ettemaksed	447 611	224 286	3
Varud	75 269	88 238	4
Kokku käibevarad	650 635	406 713	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	230 000	180 000	5
Materiaalsed põhivarad	97 617	41 188	6
Kokku põhivarad	327 617	221 188	
Kokku varad	978 252	627 901	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	354 918	308 469	7
Võlad ja ettemaksed	274 159	19 207	8
Kokku lühiajalised kohustised	629 077	327 676	
Kokku kohustised	629 077	327 676	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 413	275 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 950	21 417	
Kokku omakapital	349 175	300 225	
Kokku kohustised ja omakapital	978 252	627 901	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	356 197	137 129	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 152	-78 627	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 714	-11 371	
Tööjõukulud	-11 379	-8 652	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 299	-9 855	
Ärikasum (kahjum)	291 653	28 624	
Intressitulud	10 672	2	
Intressikulud	-3 375	-7 209	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	298 950	21 417	
Tulumaks	-50 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 950	21 417	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arendusvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

OÜ Arendusvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaeettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest osadest. Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. 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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. 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 kuluna (Real "Kaubad, toore, materjal ja teenused").

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise ja kaalutud keskmise soetusmaksumuse segameetodit. Üksikute varude objektide soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest ja olukorras, kus ei ole võimalik eristada igale objektile tehtud kulutusi, jagatakse need objektide vahel proportsionaalselt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast

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.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kokku raha	127 755	94 189

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	191	191
Ostjatelt laekumata arved	191	191
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Laenunõuded	422 359	422 359
Muud nõuded	25 061	25 061
Intressinõuded	25 061	25 061
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 611	447 611
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	305	305
Ostjatelt laekumata arved	305	305
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	227	227
Laenunõuded	209 363	209 363
Muud nõuded	14 391	14 391
Intressinõuded	14 391	14 391
Kokku nõuded ja ettemaksed	224 286	224 286

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	67 269	80 238
Ettemaksed varude eest	8 000	8 000
Kokku varud	75 269	88 238

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	180 000
31.12.2020	180 000
Ostud ja parendused	50 000
31.12.2021	230 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 200

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019								
Soetusmaksumus	523	88 393				4 374		93 290
Akumuleeritud kulum		-44 196				-2 134		-46 330
Jääkmaksumus	523	44 197				2 240		46 960
Ostud ja parendused			4 083		4 083			4 083
Amortisatsioonikulu		-8 840	-544		-544	-471		-9 855
31.12.2020								
Soetusmaksumus	523	88 393	4 083		4 083	4 374		97 373
Akumuleeritud kulum		-53 036	-544		-544	-2 605		-56 185
Jääkmaksumus	523	35 357	3 539		3 539	1 769		41 188
Ostud ja parendused				5 650	5 650	2 392	59 686	67 728
Amortisatsioonikulu		-8 839	-817	-847	-1 664	-796		-11 299
31.12.2021								
Soetusmaksumus	523	88 393	4 083	5 650	9 733	6 766	59 686	165 101
Akumuleeritud kulum		-61 875	-1 361	-847	-2 208	-3 401		-67 484
Jääkmaksumus	523	26 518	2 722	4 803	7 525	3 365	59 686	97 617

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	354 918	354 918		
Laenukohustised kokku	354 918	354 918		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	308 469	308 469		
Laenukohustised kokku	308 469	308 469		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	481	481
Võlad töövõtjatele	700	700
Maksuvõlad	67 209	67 209
Muud võlad	205 269	205 269
Intressivõlad	15 269	15 269
Dividendivõlad	190 000	190 000
Saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	274 159	274 159
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	379	379
Võlad töövõtjatele	525	525
Maksuvõlad	461	461
Muud võlad	17 342	17 342
Intressivõlad	17 342	17 342
Saadud ettemaksed	500	500
Muud saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	19 207	19 207

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 558	6 505
Sotsiaalmaksud	2 820	2 147
Kokku tööjõukulud	11 378	8 652
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	422 420	181 754
Kokku nõuded ja ettemaksed	422 420	181 754
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	370 187	325 811
Kokku laenukohustised	370 187	325 811

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	181 754	254 920	14 254	422 420	25 061
Kokku antud laenu	181 754	254 920	14 254	422 420	25 061

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	370 187	129 450	173 826	325 811	17 342
Kokku laenukohustised	370 187	129 450	173 826	325 811	17 342

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 558	6 505

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

OÜ ARENDUSVARA (registrikood: 11230950) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU INGERMANN	Juhatuse liige	07.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 413
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 950
Kokku	346 363
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Kokku	200 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 413
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 950
Kokku	346 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	332230	93.27%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	20000	5.61%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3547	1.00%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Ingermann	36601152748		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5069280
E-posti aadress	tonu@ylinvest.ee