

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2021

aruandeaasta lõpp: 30.06.2022

ärinimi: Oruvara OÜ

registrikood: 12584615

tänavatalu nimi, Hallivanamehe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 5050179

e-posti aadress: toomas.soo@lignator.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Oruvara OÜ tegeleb kinnisvara arenduse ja rentimisega.

Majandusaastal valmis ärihoone kinnistul Pärnu mnt 132 Tallinn, mis realiseeriti aruandeperioodi lõpus.

Ettevõtte eesmärgiks uuel majandusaastal on sarnaste objektide arendustegevus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 933 154	33 892	
Nõuded ja ettemaksed	21 648	77 878	2
Kokku käibevarad	2 954 802	111 770	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	2 133 633	3
Kokku põhivarad	0	2 133 633	
Kokku varad	2 954 802	2 245 403	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	247 566	5
Kokku lühiajalised kohustised	0	247 566	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 287 962	4
Võlad ja ettemaksed	0	16 196	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 304 158	
Kokku kohustised	0	2 551 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-309 321	-142 998	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 261 123	-166 323	
Kokku omakapital	2 954 802	-306 321	
Kokku kohustised ja omakapital	2 954 802	2 245 403	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Müügitulu	157 480	29 502	6
Muud äritulud	3 451 106	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-132 007	-10 130	
Muud ärikulud	-24 216	-5 191	
Ärikasum (kahjum)	3 452 363	14 181	
Intressitulud	90	10	
Intressikulud	-191 330	-180 514	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 261 123	-166 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 261 123	-166 323	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum ja mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Esitlus- ja arvestusvaluutaks on euro. Kõik arv näitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Majandusaasta algab 1.juulil ning lõpeb 30.juunil.

Äriühing kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvesse võetud olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid pärast aruande kuupäeva 30.juuni 2022 kuni aruande kinnitamise kuupäevani.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil s.o. analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest.

Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest (s.t alates hetkest, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas).

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- osahingu juhatus;
- eelpool kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 648	21 648
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 648	21 648
	30.06.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	378	378
Ostjatelt laekumata arved	378	378
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 406	42 406
Ettemaksed	35 094	35 094
Tulevaste perioodide kulud	35 094	35 094
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 878	77 878

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
30.06.2020				
Soetusmaksumus	1 001 300	504 000	141 124	1 646 424
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 001 300	504 000	141 124	1 646 424
Ostud ja parendused	0	0	737 209	737 209
Ümberliigitamised	0	-254 000	254 000	0
Muud muutused	0	-250 000	0	-250 000
30.06.2021				
Soetusmaksumus	1 001 300	0	1 132 333	2 133 633
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 001 300	0	1 132 333	2 133 633
Ostud ja parendused	0	0	2 628 880	2 628 880
Müügid	-1 001 300	0	-3 761 213	-4 762 513
30.06.2022				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	140 484	29 502
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 616	-5 201
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	8 142 229	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Osanik	635 000		635 000		10%	EUR		7
Samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte	1 270 000		1 270 000		10%	EUR		7
Pangalaen	382 962		382 962		⁶ EURIBOR+2,1%	EUR	28.05.2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 287 962		2 287 962					
Laenukohustised kokku	2 287 962		2 287 962					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	247 566	247 566	0	
Muud võlad	16 196	0	16 196	
Intressivõlad	16 196	0	16 196	7
Kokku võlad ja ettemaksed	263 762	247 566	16 196	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	157 480	29 502
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	157 480	29 502
Kokku müügitulu	157 480	29 502
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade üürimine	140 484	29 502
Kommunaalteenused	16 996	0
Kokku müügitulu	157 480	29 502

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Lignator AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 270 000	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	635 000	4
Kokku laenukohustised	0	1 905 000	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	10 798	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 398	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	16 196	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 120 000	220 000	70 000	1 270 000	117 869	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	560 000	110 000	35 000	635 000	58 935	4
Kokku laenukohustised	1 680 000	330 000	105 000	1 905 000	176 804	
LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 370 000	1 370 000	0	92 941	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 270 000	0	1 270 000	0	0	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	635 000	50 000	685 000	0	46 246	4
Kokku laenukohustised	1 905 000	1 420 000	3 325 000	0	139 187	

OSTETUD	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 750	16 500
Kokku ostetud	135 750	16 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.10.2022

Oruvara OÜ (registrikood: 12584615) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS SOO	Juhatuse liige	03.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Oruvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Oruvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 asjasepuutuvaid 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 Oruvara OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kairi Luigelah-Teder

Vandeaudiitori number 546

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

03.10.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Oruvara OÜ (registrikood: 12584615) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI LUIGELAHT-TEDER	Vandeaudiitor	03.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-309 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 261 123
Kokku	2 951 802
Jaotamine	
Dividendideks	1 935 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 016 802
Kokku	2 951 802

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-309 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 261 123
Kokku	2 951 802
Jaotamine	
Dividendideks	1 935 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 016 802
Kokku	2 951 802

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	140484	89.21%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	16996	10.79%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lignator AS	10447431	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050179
E-posti aadress	toomas.soo@lignator.ee