

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk tn 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2021.a. realiseerimise netokäive 22644 EUR

2022.a. realiseerimise netokäive 18908 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2023.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 0. Kasutatud palgafond 0 EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatuse liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2022.aasta majandusaasta lõpetati kahjumiga -14,4 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (tuh.EUR)	18,9	22,6
Käibe kasv	- 16,5%	- 10,44%
Brutokasumi määr	49,48%	14,86%
Puhaskasum (tuh. EUR)	-14,4	27,6
Puhasrentaablus	-76,4%	122,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	45,8	43,2
ROA	-5,37%	9,43%
ROE	-5,4%	9,49%

2023.aastal jätkatakse kinnisvaraalasest tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 189	83 207	2
Nõuded ja ettemaksed	684	931	
Kokku käibevarad	95 873	84 138	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	110 649	139 194	
Kinnisvarainvesteeringud	62 395	69 887	4
Kokku põhivarad	173 044	209 081	
Kokku varad	268 917	293 219	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 093	1 948	3,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	2 093	1 948	
Kokku kohustised	2 093	1 948	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 241	256 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 447	27 644	
Kokku omakapital	266 824	291 271	
Kokku kohustised ja omakapital	268 917	293 219	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	18 908	22 644	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 060	-2 945	11
Tööjõukulud	0	-8 843	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 492	-7 492	4,5
Ärikasum (kahjum)	9 356	3 364	
Muud finantstulud ja -kulud	-21 303	24 280	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 947	27 644	
Tulumaks	-2 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 447	27 644	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2022.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2022.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Põhivara arvele võtmise alampiir 1278.- EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolsest enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
 - 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.
- Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

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. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31.12.2022.a. ja aruande koostamise kuupäeva 22.05.2023.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud lühendatud varianti.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	95 189	83 207

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-109 994	-109 994
Jääkmaksumus	78	77 301	77 379
Amortisatsioonikulu		-7 492	-7 492
31.12.2021			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-117 486	-117 486
Jääkmaksumus	78	69 809	69 887
Amortisatsioonikulu		-7 492	-7 492
31.12.2022			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-124 978	-124 978
Jääkmaksumus	78	62 317	62 395

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 908	11 965
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	312	1 378

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-19 300	-19 300
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-19 300	-19 300
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-19 300	-19 300
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	393	393
Saadud ettemaksed	1 700	1 700
Kokku võlad ja ettemaksed	2 093	2 093
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	348	348
Saadud ettemaksed	1 600	1 600
Kokku võlad ja ettemaksed	1 948	1 948

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasu	0	0
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	0	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 908	22 644
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 908	22 644
Kokku müügitulu	18 908	22 644
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	18 908	11 965
tööjõu rent	0	10 679
Kokku müügitulu	18 908	22 644

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	441	273
Elektrienergia	186	95
Kütus	255	178
Riiklikud ja kohalikud maksud	130	130
kommunaalteenused	312	1 378
sidekulu	522	411
panga teenus	404	418
sõidukite ülalpidamiskulud	58	53
Muud	193	282
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 060	2 945

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	6 593
Sotsiaalmaksud	0	2 250
haigusraha	0	0
Kokku tööjõukulud	0	8 843
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2023

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	07.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 447
Kokku	259 794
Jaotamine	
Kokku	259 794

JAOTAMINE: PERIOODI KAHJUM -14447 EUR

ARVESTADA EELMISTE PERIOODIDE KASUMIST MAHA

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 447
Kokku	259 794
Jaotamine	
Kokku	259 794

JAOTAMINE: PERIOODI KAHJUM -14447 EUR

ARVESTATUD EELMISTE PERIOODIDE KASUMIST MAHA

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18908	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com