

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Vara Holding Eesti OÜ

registrikood: 11711891

tänav a nimi: Treiali tee

maja number: 2

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

e-posti aadress: info@treiali2.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

Vara Holding Eesti OÜ on registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 03.09.2009.a.

Ettevõtte põhitegevusala: enda kinnisvara ost ja müük, enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul ettevõttes töötajad puudusid.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Vara Holding Eesti on kaheliikmeline juhatus.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2021	2020
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/ Omakapital * 100	0	0
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad kokku * 100	0	0
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad * 1006	6	4
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad * 100	94	95

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 853	45 290	
Nõuded ja ettemaksed	189 200	212 744	2
Varud	114 670	133 360	
Kokku käibevarad	315 723	391 394	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	
Finantsinvesteeringud	11 162	0	
Nõuded ja ettemaksed	434 590	378 748	2
Kinnisvarainvesteeringud	185 000	155 000	4
Materiaalsed põhivarad	0	2 301	
Kokku põhivarad	635 752	541 049	
Kokku varad	951 475	932 443	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 593	18 360	5
Võlad ja ettemaksed	1 794	5 975	
Kokku lühiajalised kohustised	16 387	24 335	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	41 360	14 773	5
Kokku pikaajalised kohustised	41 360	14 773	
Kokku kohustised	57 747	39 108	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890 779	935 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393	-45 027	
Kokku omakapital	893 728	893 335	6
Kokku kohustised ja omakapital	951 475	932 443	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	10 849	21 840
Muud äritulud	0	1 100
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 440	-12 882
Mitmesugused tegevuskulud	-9 170	-22 103
Tööjõukulud	0	-33 877
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-301	-1 592
Ärikasum (kahjum)	-6 062	-47 514
Intressitulud	8 830	4 656
Intressikulud	-2 375	-2 169
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	393	-45 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393	-45 027

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vara Holding Eesti OÜ 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard (EFS) tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.
Vara Holding Eesti OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil.

2016.aasta septembris asutas Vara Holding Eesti OÜ kaks äriühingut/tütarettevõtet, 2500 eurose osakapitaliga: Treiali 6 OÜ (reg.kood 14102862) ja Treiali 2/4 OÜ (reg.kood 14105228). Tütarettevõtteid kajastatakse edasi soetusmaksumuses.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruanne on konsolideerimata tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

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

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. 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.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. 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 siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intrassitul ja dividenditul kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intrassitul kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitul kassapõhiselt. Dividenditul kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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 on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. emaettevõtet;

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	24 154	24 154	0	0
Ostjatelt laekumata arved	24 154	24 154	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78	78	0	0
Laenunõuded	522 166	87 576	434 590	0
Muud nõuded	8 874	8 874	0	0
Intressinõuded	8 874	8 874	0	0
Ettemaksed	68 518	68 518	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	623 790	189 200	434 590	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 866	2 866	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 866	2 866	0	0
Laenunõuded	568 030	189 282	378 748	0
Muud nõuded	20 212	20 212	0	0
Intressinõuded	20 212	20 212	0	0
Ettemaksed	384	384	0	0
Tulevaste perioodide kulud	384	384	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 492	212 744	378 748	0

Laenunõuete tähtaeg 2023 - 2025, intressimäär 5%-10%, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14105228	Treiali 2/4 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100
14102862	Treiali 6 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100

Tütarettevõtjad Treiali 6 OÜ ja Treiali 2/4 OÜ kajastatakse soetusmaksumuses. Treiali 2/4 OÜ on asutatud 30.08.2016, soetusmaksumusega 2500 eurot; Treiali 6 OÜ on asutatud 25.08.2016, soetusmaksumusega 2500 eurot.

Vara Holding Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud aastaaruannet. Ei konsolideerita tulenevalt Raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 sätestatust, mis näeb ette, et konsolideerima ei pea üksus, mille konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	155 000
31.12.2021	155 000
Ümberliigitamised	30 000
31.12.2022	185 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 600	5 286
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	498	304

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Citadele banka AS	14 593	14 593			5% + euribor	euro	21.09.2023
Lühiajalised laenud kokku	14 593	14 593					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	41 360	0	41 360	0	4%	euro	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	41 360	0	41 360	0			
Laenukohustised kokku	55 953	14 593	41 360	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Citadele banka AS	33 133	18 360	14 773	0	5%+euribor	euro	21.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	33 133	18 360	14 773	0			
Laenukohustised kokku	33 133	18 360	14 773	0			

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	712 938	712 623
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	178 234	178 156
Kokku tingimuslikud kohustised	891 172	890 779

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	24 914
Sotsiaalmaksud	0	8 963
Kokku tööjõukulud	0	33 877
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	2

Aruandeperioodil palgalised töötajad puudusid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SunEst Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	SunEst Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	237
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	64 482
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	64 719

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 872	186 330
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 872	186 330
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	42 399	0
Kokku laenukohustised	42 399	0

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	1 195	1 560	0	1 306	18 150
Kokku müüdnud	0	1 195	1 560	0	1 306	18 150

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	0	22 951

Vara Holding Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Vara Holding Eesti OÜ emaettevõtte ning juhtkond;
- tütarettevõtteid (Treiali 2/4 OÜ ja Treiali 6 OÜ);
- ettevõtte juhtkonnaga seotud ettevõtteid;
- ettevõtte juhtkond.

Vara Holding Eesti OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Vara Holding Eesti OÜ (registrikood: 11711891) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	10.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393
Kokku	891 172

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393
Kokku	891 172

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10849	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SunEst Invest OÜ	12500831	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@treiali2.ee