

Odav Vara OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Odav Vara OÜ

registrikood: 12084108

tänava nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 5114034

e-posti aadress: eduard@alg.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	7
Lisa 4 Laenunõuded	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Odav Vara OÜ põhitegevuseks on kinnisvara- ja finantsnõustamine ning intressitulu.

Nii Eesti kui ka ülejäänud maailma majanduse edasine käekäik on seotud Venemaa sõjalise agressiooniga ning sellega, millise suuna sõda võtab. Meie äri ei ole otseselt seotud Venemaa majandusega, kuid tunneme ka raskusi, millega meie kliendid ja koostööpartnerid kokku puutuvad.

Tänu sellele ei ole juhtkonnal võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majandusolukorra mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile tulevikus. Kuid juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõttele jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Loodame, et saame järgmisel aastal tööd jätkata.

Eduard Kimask
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 306	7 746	2
Nõuded ja ettemaksed	456 912	489 265	3
Kokku käibevarad	465 218	497 011	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	261 500	248 500	3
Kokku põhivarad	261 500	248 500	
Kokku varad	726 718	745 511	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 655	22 659	5
Võlad ja ettemaksed	0	20 439	6
Kokku lühiajalised kohustised	22 655	43 098	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	425 129	445 128	5
Kokku pikaajalised kohustised	425 129	445 128	
Kokku kohustised	447 784	488 226	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 535	237 516	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 649	17 019	7
Kokku omakapital	278 934	257 285	
Kokku kohustised ja omakapital	726 718	745 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	39 600	18 260	8
Muud äritulud	0	67	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 600	-18 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-553	-863	9
Muud ärikulud	0	-8	
Ärikasum (kahjum)	-553	-544	
Intressitulud	66 551	53 792	
Intressikulud	-44 349	-32 484	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 649	20 764	
Tulumaks	0	-3 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 649	17 019	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Vastavalt raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suurusest. Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub ettevõtte väikeettevõtjate hulka. Seetõttu tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit)ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pank	8 286	7 726
Kassa	20	20
Kokku raha	8 306	7 746

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 549	1 549	0	0	
Laenunõuded	716 863	455 363	261 500	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	718 412	456 912	261 500	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 192	18 192	0	0	
Laenunõuded	719 573	471 073	248 500	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	737 765	489 265	248 500	0	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	716 863	455 363	261 500	0	6%-8%+ Euribor	EUR	2024-2027	3

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	719 573	471 073	248 500	0	6%-8%+Euribor	EUR	2023-2027	3

Üks antud laen on tagatiseta laen.

Nõue teise laenuvõtja vastu on tagatud hüpoteegiga. Hüpoteegi suurus on 1,3 kordne laenusumma.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen	447 784	22 655	117 003	308 126	6,5%+ Euribor	EUR	2031
Pikaajalised laenud kokku	447 784	22 655	117 003	308 126			
Laenukohustised kokku	447 784	22 655	117 003	308 126			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen	467 787	22 659	105 978	339 150	6,5%+Euribor	EUR	2031
Pikaajalised laenud kokku	467 787	22 659	105 978	339 150			
Laenukohustised kokku	467 787	22 659	105 978	339 150			

Pangalaen on tagatud Odav Vara OÜ kliendi hüpoteegiga. Hüpoteegi suurus on 650 tuhat eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	0	0	0	0
Maksuvõlad	0	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	0
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	18 000	18 000	0	0
Maksuvõlad	2 439	2 439	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20 439	20 439	0	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	220 947	203 628
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	55 237	50 907
Kokku tingimuslikud kohustised	276 184	254 535

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvatud 20% brutodividendidelt. Teatud tingimustel võivad välja makstud dividendid olla maksuvabad või maksustatud tulumaksuga summas 14/86 netodividendidelt.

Tingimuslikud kohustised seoses Maksuametiga.

Maksuhalduril on õigus kontrollida äriühingu maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2022. ja 2023. aastatel maksuauditit läbi ei viidud.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata äriühingu kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 600	18 260
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 600	18 260
Kokku müügitulu	39 600	18 260
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne nõustamine	39 600	0
Finantsnõustamine	0	18 260
Kokku müügitulu	39 600	18 260

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Administratiivkulud	553	863
Kokku mitmesugused tegevuskulud	553	863

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Palgalisi töölisi ettevõtte ei ole.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kinnisvarainvest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 333	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 260
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 333	18 260

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	261 500	248 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	261 500	248 500

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164 300	92 200	8 000	248 500	14 511
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000	0	7 000	0	32
Kokku antud laenud	171 300	92 200	15 000	248 500	14 543

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	248 500	18 000	5 000	261 500	15 091
Kokku antud laenud	248 500	18 000	5 000	261 500	15 091

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 000	37 000	0	24
Kokku laenukohustised	0	37 000	37 000	0	24

MÜÜDUD	2023			2022		
	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	39 600	0	0	18 260	0
Kokku müüdnud	0	39 600	0	0	18 260	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	540	0	0	560	0
Kokku ostetud	0	540	0	0	560	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2024

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	26.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 649
Kokku	276 184
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	226 184
Kokku	276 184

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	39600	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114034
E-posti aadress	eduard@alg.ee