

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk tn 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 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 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

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

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2022.a. realiseerimise netokäive 18908 EUR

2023.a. realiseerimise netokäive 17626 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõttel on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2024.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.

2023.aasta majandusaasta lõpetati kahjumiga - 1,0 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (tuh.EUR)	17,6	18,9
Käibe kasv	- 6,8%	- 16,5%
Brutokasumi määr	40,37%	49,48%
Puhaskasum (tuh. EUR)	- 1,0	-14,4
Puhasrentaablus	- 5,9%	-76,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	38,4	45,8
ROA	- 0,4%	-5,37%
ROE	- 0,4%	-5,4%

2024.aastal jätkatakse kinnisvaraalas tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 151	95 189	2
Nõuded ja ettemaksed	517	684	
Kokku käibevarad	69 668	95 873	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	138 030	110 649	
Kinnisvarainvesteeringud	54 903	62 395	4
Kokku põhivarad	192 933	173 044	
Kokku varad	262 601	268 917	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 816	2 093	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 816	2 093	
Kokku kohustised	1 816	2 093	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	7
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 795	274 241	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 040	-14 447	
Kokku omakapital	260 785	266 824	
Kokku kohustised ja omakapital	262 601	268 917	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	17 626	18 908	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 019	-2 060	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 492	-7 492	4,5
Ärikasum (kahjum)	7 115	9 356	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 962	-21 303	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153	-11 947	
Tulumaks	-1 193	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 040	-14 447	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2023.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 2023.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 arvelevõtmise 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%

Kinnisvarainvesteering

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 valmidusastmele. 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 aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31.12.2023.a. ja aruande koostamise kuupäeva 22.05.2024.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)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	69 151	95 189

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-7 492	-7 492
31.12.2023			
Soetusmaksumus	78	187 295	187 373
Akumuleeritud kulum	0	-132 470	-132 470
Jääkmaksumus	78	54 825	54 903

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 626	18 908
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	954	312

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
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
31.12.2023		
Soetusmaksumus	19 300	19 300
Akumuleeritud kulum	-19 300	-19 300
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	416	416
Saadud ettemaksed	1 400	1 400
Kokku võlad ja ettemaksed	1 816	1 816
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	393	393
Saadud ettemaksed	1 700	1 700
Kokku võlad ja ettemaksed	2 093	2 093

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 626	18 908
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 626	18 908
Kokku müügitulu	17 626	18 908
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	17 626	18 908
tööjõu rent	0	0
Kokku müügitulu	17 626	18 908

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	348	441
Elektrienergia	160	186
Kütus	188	255
Riiklikud ja kohalikud maksud	130	130
kommunaalteenused	954	312
sidekulu	794	522
panga teenus	126	404
sõidukite üalpidamiskulud	411	58
Muud	256	193
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 019	2 060

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
haigusraha	0	0
Kokku tööjõukulud	0	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2024

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	24.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 040
Kokku	253 755
Jaotamine	
Kokku	253 755

EELMISE PERIOODI KAHJUM -1040 EUR

ARVESTADA EELMISTE PERIOODIDE KASUMIST MAHA

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 040
Kokku	253 755
Jaotamine	
Kokku	253 755

EELMISE PERIOODI KAHJUM -1040 EUR

ARVESTADA EELMISTE PERIOODIDE KASUMIST MAHA

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17626	100.00%	Jah

Sidevahendid

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