

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ ARENDUSVARA

registrikood: 11230950

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Teguri tn 37

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 5069280

e-posti aadress: tonu@ylinvest.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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2023.aastal jätkati oma põhitegevusalaga, s.o kinnisvara arenduse ja enda kinnisvara müügiga.

Järgneval majandusaastal suurendab osühing oma tähelepanu juba eelnevatel aastatel alustatud tegevusvaldkondades, milleks on kinnisvaraarendus ja müük.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 792	116 034	2
Nõuded ja ettemaksed	906 929	779 740	3
Varud	163 427	143 497	4
Kokku käibevarad	1 111 148	1 039 271	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	69 361	97 901	5
Kokku põhivarad	69 361	97 901	
Kokku varad	1 180 509	1 137 172	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	266 939	266 679	6
Võlad ja ettemaksed	479 941	511 078	7
Kokku lühiajalised kohustised	746 880	777 757	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 982	77 846	6
Kokku pikaajalised kohustised	40 982	77 846	
Kokku kohustised	787 862	855 603	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	278 757	146 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 078	132 394	
Kokku omakapital	392 647	281 569	
Kokku kohustised ja omakapital	1 180 509	1 137 172	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	443 093	275 791	
Muud äritulud	0	60 705	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-280 218	-92 912	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 685	-30 753	
Tööjõukulud	-10 856	-12 214	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 789	-17 072	
Muud ärikulud	0	-6 000	
Ärikasum (kahjum)	103 545	177 545	
Intressitulud	20 870	11 284	
Intressikulud	-13 337	-6 435	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	111 078	182 394	
Tulumaks	0	-50 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 078	132 394	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arendusvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. OÜ Arendusvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest osadest. Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna (Real "Kaubad, toore, materjal ja teenused").

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise ja kaalutud keskmise soetusmaksumuse segameetodit. Üksikute varude objektide soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest ja olukorras, kus ei ole võimalik eristada igale objektile tehtud kulutusi, jagatakse need objektide vahel proportsionaalselt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest 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.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	40 792	116 034

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	163	163
Ostjatelt laekumata arved	163	163
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 318	1 318
Laenunõuded	879 023	879 023
Muud nõuded	26 425	26 425
Intressinõuded	26 425	26 425
Kokku nõuded ja ettemaksed	906 929	906 929
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	222	222
Ostjatelt laekumata arved	222	222
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	701	701
Laenunõuded	745 377	745 377
Muud nõuded	33 440	33 440
Intressinõuded	33 440	33 440
Kokku nõuded ja ettemaksed	779 740	779 740

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	163 427	143 497
Kokku varud	163 427	143 497

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed	
31.12.2021								
Soetusmaksumus	523	88 393	4 083	5 650	9 733	6 766	59 686	165 101
Akumuleeritud kulum		-61 875	-1 361	-847	-2 208	-3 401		-67 484
Jääkmaksumus	523	26 518	2 722	4 803	7 525	3 365	59 686	97 617
Ostud ja parendused			72 875		72 875		-55 519	17 356
Amortisatsioonikulu		-8 839	-5 675	-471	-6 146	-2 087		-17 072
31.12.2022								
Soetusmaksumus	523	88 393	76 958	5 650	82 608	6 766	4 167	182 457
Akumuleeritud kulum	0	-70 714	-7 036	-1 318	-8 354	-5 488		-84 556
Jääkmaksumus	523	17 679	69 922	4 332	74 254	1 278	4 167	97 901
Ostud ja parendused				2 416	2 416		-4 167	-1 751
Amortisatsioonikulu		-8 840	-15 392	-1 279	-16 671	-1 278		-26 789
31.12.2023								
Soetusmaksumus	523	88 393	76 958	8 066	85 024	6 766	0	180 706
Akumuleeritud kulum	0	-79 554	-22 428	-2 597	-25 025	-6 766		-111 345
Jääkmaksumus	523	8 839	54 530	5 469	59 999	0	0	69 361

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	259 105	259 105		
Kapitalirendikohustised kokku	48 816	7 834	40 982	
Laenukohustised kokku	307 921	266 939	40 982	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	259 065	259 065		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	29 030		29 030	
Kapitalirendikohustised kokku	56 430	7 614	48 816	
Laenukohustised kokku	344 525	266 679	77 846	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 743	7 743
Võlad töövõtjatele	600	600
Maksuvõlad	87 868	87 868
Muud võlad	383 230	383 230
Intressivõlad	33 230	33 230
Dividendivõlad	350 000	350 000
Saadud ettemaksed	500	500
Muud saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	479 941	479 941
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	356	356
Võlad töövõtjatele	700	700
Maksuvõlad	98 236	98 236
Muud võlad	411 286	411 286
Intressivõlad	21 286	21 286
Dividendivõlad	390 000	390 000
Saadud ettemaksed	500	500
Muud saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	511 078	511 078

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 228	9 184
Sotsiaalmaksud	2 628	3 031
Kokku tööjõukulud	10 856	12 215
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640 121	658 634
Kokku nõuded ja ettemaksed	640 121	658 634
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	292 295	280 351
Kokku laenukohustised	292 295	280 351

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29 030
Kokku laenukohustised	0	29 030

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 228	9 184

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

OÜ ARENDUSVARA (registrikood: 11230950) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU INGERMANN	Juhatuse liige	28.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	278 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 078
Kokku	389 835

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	278 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 078
Kokku	389 835

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	230005	51.91%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	4511	210000	47.39%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3088	0.70%	Ei