

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Odav Vara OÜ

registrikood: 12084108

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Narva mnt 13

postisihthnumber: 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 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Odav Vara OÜ põhitegevuseks on kinnisvara- ja finantsnõustamine.

2024. aastal läks maailmamajandusel paremini, kui esialgu oodati, ja see jätkas mõõdukas tempos kasvamist. Üleilmne inflatsioon aeglustus energiatoodete hindade alanedes märgatavalt, kuid hinnasurve oli endiselt suur. Euro tugevnes nominaalse efektiivse vahetuskursina arvestatuna ja ka USA dollari suhtes.

Euroala majanduskasv aeglustus 2024. aastal. Majanduskasv oli ajaloolises võrdluses tagasihoidlik, kuid aasta alguses oodatust suurem. Euroala reaalne SKP kasvas 2024. aastal 0,7%. Euribori määrad jätkasid langust, mis toob kaasa soodsamad eeldused majanduse elavnemiseks. Teiselt poolt pidurdavad kasvu jätkuvalt Vene-Ukraina sõda ning sellest tingitud ebastabiilsus Euroopas.

Eestis oli olukord halvem.

Statistikaameti andmetel langes 2024. aastal Eesti majandus 2,9% ja seejuures langes suure osa tegevusalade lisandväärtus. Kogu aasta vältel püsis Eestis majanduslangus. Nii laiapõhjalist majanduslangust pole Eestis olnud alates kinnisvaramulli lõhkemisest.

Mittefinantssektori ettevõtete lisandväärtus langes 2024. aastal 3,5%, finantssektoris aga 1,2%, kuigi finantssektori lisandväärtus kasvas neljandas kvartalis 2,6%, mis annab lootust, et olukord võiks paraneda.

Enamikes Euroopa riikides pidurdus inflatsioon ning 2024. aasta keskmiseks inflatsiooniks oli 4,2%. Euroopa Keskpank (EKP) meetmed võimaldasid võtta inflatsiooni kontrolli alla. Eesmärgi saavutades langetas EKP Euribori määra ning 2024. aasta lõpuks langes 6 kuu Euribor 3,3%-ni.

Finantsstabiilsust ohustavad riskid eksisteerivad Eestis jätkuvalt.

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 240	8 306	2
Nõuded ja ettemaksed	22 721	456 912	3
Kokku käibevarad	28 961	465 218	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	699 178	261 500	3
Kokku põhivarad	699 178	261 500	
Kokku varad	728 139	726 718	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	22 655	5
Kokku lühiajalised kohustised	25 000	22 655	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	401 637	425 129	5
Kokku pikaajalised kohustised	401 637	425 129	
Kokku kohustised	426 637	447 784	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 184	254 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 568	21 649	
Kokku omakapital	301 502	278 934	
Kokku kohustised ja omakapital	728 139	726 718	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	0	39 600	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-39 600	
Mitmesugused tegevuskulud	-767	-553	8
Ärikasum (kahjum)	-767	-553	
Intressitulud	69 222	66 551	
Intressikulud	-45 887	-44 349	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 568	21 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 568	21 649	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Pank	6 220	8 286
Kassa	20	20
Kokku raha	6 240	8 306

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 721	2 721			
Laenunõuded	719 178	20 000	279 300	419 878	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	721 899	22 721	279 300	419 878	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 4 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	719 178	20 000	279 300	419 878	6%-8%+ Euribor	EUR	2027-2035	3

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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

Üks antud laen on tagatiseta laen.

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen äriüingu poolt	426 637	25 000	126 818	274 819	6,5%+ Euribor	EUR	2031
Pikaajalised laenud kokku	426 637	25 000	126 818	274 819			
Laenukohustised kokku	426 637	25 000	126 818	274 819			

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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			

2024. aastal andis TBB pank AS Odav Vara OÜ-ga sõlmitud laenulepingu üle uuele laenuandjale.

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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	233 027	220 947
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	65 725	55 237
Kokku tingimuslikud kohustised	298 752	276 184

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvatud 22% (2023: 20%) brutodividendidelt. Teatud tingimustel võivad välja makstud dividendid olla maksuvabad.

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. 2023. ja 2024. aastatel maksuauditit läbi ei viidud.

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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	39 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	39 600
Kokku müügitulu	0	39 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalse nõustamine	0	39 600
Kokku müügitulu	0	39 600

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Administratiivkulud	767	553
Kokku mitmesugused tegevuskulud	767	553

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Palgalisi töölisi ettevõttel ei ole.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 333
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 333
PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023

Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	279 300	261 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 300	261 500

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

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	261 500	25 300	7 500	279 300	16 237
Kokku antud laenud	261 500	25 300	7 500	279 300	16 237

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	2024			2023		
	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	0	0	0	39 600	0
Kokku müüdnud	0	0	0	0	39 600	0

OSTETUD	2024			2023		
	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	740	0	0	540	0
Kokku ostetud	0	740	0	0	540	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 elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Eduard Kimask	Juhatuse liige	02.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 568
Kokku	298 752
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	198 752
Kokku	298 752