

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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

2024.aastal jätkati oma põhitegevusalaga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 027	40 792	2
Nõuded ja ettemaksed	972 782	906 929	3
Varud	167 777	163 427	4
Kokku käibevarad	1 141 586	1 111 148	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	49 354	69 361	5
Kokku põhivarad	49 354	69 361	
Kokku varad	1 190 940	1 180 509	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	120 108	266 939	6
Võlad ja ettemaksed	441 752	479 941	7
Kokku lühiajalised kohustised	561 860	746 880	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	291 978	40 982	6
Kokku pikaajalised kohustised	291 978	40 982	
Kokku kohustised	853 838	787 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	389 835	278 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 545	111 078	
Kokku omakapital	337 102	392 647	
Kokku kohustised ja omakapital	1 190 940	1 180 509	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	10 534	443 093	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 893	-280 218	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 460	-21 685	
Tööjõukulud	-12 293	-10 856	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 906	-26 789	5
Muud ärikulud	496	0	
Ärikasum (kahjum)	-57 522	103 545	
Intressitulud	23 838	20 870	
Intressikulud	-12 947	-13 337	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-46 631	111 078	
Tulumaks	-8 914	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 545	111 078	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arendusvara 2024. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Kokku raha	1 027	40 792

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	332	332
Ostjatelt laekumata arved	332	332
Laenunõuded	923 023	923 023
Muud nõuded	49 427	49 427
Intressinõuded	49 427	49 427
Kokku nõuded ja ettemaksed	972 782	972 782
	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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Müügiks ostetud kaubad	167 777	163 427
Kokku varud	167 777	163 427

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2022								
Soetusmaksumus	523	88 393	76 958	5 650	82 608	6 766	4 167	182 457
Akumuleeritud kulum		-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
Ostud ja parendused			6 899		6 899			6 899
Amortisatsioonikulu		-8 839	-16 426	-1 641	-18 067			-26 906
31.12.2024								
Soetusmaksumus	523	88 393	83 857	8 066	91 923	6 766		187 605
Akumuleeritud kulum	0	-88 393	-38 854	-4 238	-43 092	-6 766		-138 251
Jääkmaksumus	523	0	45 003	3 828	48 831	0		49 354

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	112 040	112 040		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	259 065		259 065	
Kapitalirendikohustised kokku	40 981	8 068	32 913	
Laenukohustised kokku	412 086	120 108	291 978	
	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	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	346	346
Võlad töövõtjatele	630	630
Maksuvõlad	87 994	87 994
Muud võlad	352 782	352 782
Intressivõlad	43 949	43 949
Dividendivõlad	308 833	308 833
Kokku võlad ja ettemaksed	441 752	441 752
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	9 243	8 228
Sotsiaalmaksud	3 050	2 628
Kokku tööjõukulud	12 293	10 856
Töötajate keskmine arv taandatuna 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	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	601 767	640 121
Kokku nõuded ja ettemaksed	601 767	640 121
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 989	292 295
Kokku laenukohustised	155 989	292 295

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	259 065	0
Kokku laenukohustised	259 065	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	9 243	8 228

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

OÜ ARENDUSVARA (registrikood: 11230950) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU INGERMANN	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	389 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 545
Kokku	334 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	10534	100.00%	Jah