

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: COMDEX OÜ

registrikood: 11059114

tänava/talu nimi, Haavasaare
maja ja korteri number:

küla: Arkma küla

vald: Türi vald

maakond: Järva maakond

postisihthumber: 72011

telefon: +372 5026486

e-posti aadress: comdex@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Comdex OÜ asutati 09.08.2004 aastal.

OÜ Comdex põhitegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja käitus.

2007. aastal ostis OÜ Comdex kuus kinnistut Järvamaal, Türi vallas.

Neist neli kinnistut on 30 ha põllumaad, mis on välja renditud OÜ-le Kabala Agro.

Haavasaare kinnistul toimub arendustegevus. Veski kinnistul asub laohoone.

Samuti on 2021. aastal plaanis jätkata kinnisvara arendust Järvamaal. Objektidel teostatakse vastavalt võimalustele remondi- ja hooldustöid, toimub arendustegevus.

2011. aastal ostis OÜ Comdex 145 m² äripinna Tallinna kesklinnas 1.korrusel.

Kõik kinnisvara hinnad, mis bilansis kajastuvad, on soetusmaksumuses.

Alates 2015. aastast on OÜ Comdex finantseerinud raha erinevatesse ühisrahastusportaalidesse. 2021. aastal teenis OÜ Comdex finantstulu Bondora Capital OÜ-st.

2016. aastast loodi ettevõttele lisateenus: veokite rentimine.

Aastatel 2016- 2021 on ettevõtte ostnud ja müünud veoautosid.

Veomasinad on välja renditud OÜ-le Dexen.

Areneva ja eduka majandustegevuse tagavad head suhted väljakujunenud klientide ja tarnijatega.

2021. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid. 2022. aastal ei kavandata tööle võtta töötajaid.

Comdex OÜ on jätkuvalt tegutsev ja arenev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	10 377	31 476
Nõuded ja ettemaksed	2 400	0
Kokku käibevarad	12 777	31 476
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	25 008	18 415
Kinnisvarainvesteeringud	127 068	129 707
Materiaalsed põhivarad	55 792	31 007
Kokku põhivarad	207 868	179 129
Kokku varad	220 645	210 605
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	507	289
Kokku lühiajalised kohustised	507	289
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	134 576	132 638
Kokku pikaajalised kohustised	134 576	132 638
Kokku kohustised	135 083	132 927
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684
Kohustuslik reservkapital	1 528	1 528
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 466	70 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 884	2 902
Kokku omakapital	85 562	77 678
Kokku kohustised ja omakapital	220 645	210 605

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	26 078	14 540
Muud äritulud	0	633
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 510	-1 260
Mitmesugused tegevuskulud	-7 430	-4 003
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 285	-7 186
Ärikasum (kahjum)	7 853	2 724
Intressitulud	31	178
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 884	2 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 884	2 902

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Comdex OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuste kohta.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arveldus krediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit (individuaalse hindamise meetodit/ kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit). Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab otseselt seonduvaid kulutusi, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on XX-XX aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade langus kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus jääb alla 2 000 EUR, kantakse vara kasutusele võtmisel täielikult kulusse ning võetakse arvele väheväärtusliku inventarina. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa 0%

Hooned 2%

Ehitised, rajatised 5%, 10%

Masinad ja seadmed 10%

Juhul kui teatud materiaalne põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real: põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodis kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Rendileandjad kajastavad kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, v.a juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille kaasnemise kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustena.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljimakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	45 633	105 620	151 253
Akumuleeritud kulum		-18 907	-18 907
Jääkmaksumus	45 633	86 713	132 346
Amortisatsioonikulu		-2 639	-2 639
31.12.2020			
Soetusmaksumus	45 633	105 620	151 253
Akumuleeritud kulum		-21 546	-21 546
Jääkmaksumus	45 633	84 074	129 707
Amortisatsioonikulu		-2 639	-2 639
31.12.2021			
Soetusmaksumus	45 633	105 620	151 253
Akumuleeritud kulum		-24 185	-24 185
Jääkmaksumus	45 633	81 435	127 068

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 700	12 300

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	42 300	1 840	44 140	44 140
Akumuleeritud kulum	-8 305	-414	-8 719	-8 719
Jääkmaksumus	33 995	1 426	35 421	35 421
Amortisatsioonikulu	-4 230	-184	-4 414	-4 414
31.12.2020				
Soetusmaksumus	42 300	1 840	44 140	44 140
Akumuleeritud kulum	-12 535	-598	-13 133	-13 133
Jääkmaksumus	29 765	1 242	31 007	31 007
Ostud ja parendused	31 430		31 430	31 430
Amortisatsioonikulu	-4 230	-184	-4 414	-4 414
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-2 231		-2 231	-2 231
31.12.2021				
Soetusmaksumus	73 730	1 840	75 570	75 570
Akumuleeritud kulum	-18 996	-782	-19 778	-19 778
Jääkmaksumus	54 734	1 058	55 792	55 792

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed		8 000
Transpordivahendid		8 000
Kokku		8 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen omanikult	113 612			113 612
Pikaajaline laen eraisikult	20 964			20 964
Pikaajalised laenud kokku	134 576			134 576
Laenukohustised kokku	134 576			134 576

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen omanikult	114 811			114 811
Pikaajaline laen eraisikult	17 827			17 827
Pikaajalised laenud kokku	132 638			132 638
Laenukohustised kokku	132 638			132 638

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 078	14 540
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 078	14 540
Kokku müügitulu	26 078	14 540
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Teenuse müük: Kinnisvara rent	6 700	12 300
Teenuse müük: Veokite rent	19 378	2 240
Kokku müügitulu	26 078	14 540

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2022

COMDEX OÜ (registrikood: 11059114) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOSILEHT	Juhatuse liige	14.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 884
Kokku	81 350

Juhatus teeb ettepaneku kasumit dividendidena mitte välja maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veokite rentimine ja kasutusrent	77121	19378	74.31%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6700	25.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Roosileht	36207020222		2684 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5026486
E-posti aadress	comdex@hot.ee