

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ EUREX VARA

**registrikood:** 11324361

**tänavatänu nimi,** Tornimäe tn 5  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**telefon:** +372 6164120

**faks:** +372 6164129

**e-posti aadress:** vara@eurex.ee

**veebilehe aadress:** www.eurex.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

OÜ Eurex Vara tegeleb tarkvara arendamise juhtimisega ning pakub IT süsteemide haldusteenuseid ning muid varade haldamisega seotud teenuseid. OÜ Eurex Vara tegevust juhib üks juhatuse liige, kellele aruandeperioodil väljamakseid ei tehtud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 13 581        | 13 771        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 345         | 1 839         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>16 926</b> | <b>15 610</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Materiaalsed põhivarad                       | 0             | 6 627         |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 62 908        | 69 423        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>62 908</b> | <b>76 050</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>79 834</b> | <b>91 660</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 224         | 7 932         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 224</b>  | <b>7 932</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 25 528        | 11 878        |
| Eraldised                                    | 3 040         | 3 040         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>28 568</b> | <b>14 918</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>32 792</b> | <b>22 850</b> |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 50 490        | 50 490        |
| Muud reservid                                | 210 000       | 210 000       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -191 681      | -173 232      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -21 767       | -18 448       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>47 042</b> | <b>68 810</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>79 834</b> | <b>91 660</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 288         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 337         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -7 179         |
| Muud ärikulud                               | -5 963         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-21 767</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-21 767</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-21 767</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Eurex Vara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

### Muud nõuded

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

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veoning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO (kaalutud keskmise soetusmaksumuse; individuaalse hindamise) meetodit.

### 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 ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes põhivara eeldatavast kasulikust elueast. Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

##### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi              | Kasulik eluiga |
|----------------------------------|----------------|
| Masinad, seadmed, kontoritehnika | 5 aastat       |

#### Rendid

##### Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

##### Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

##### Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

#### Finantskohustised

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

#### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

## Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Laenukohustised              |               |               |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>25 528</b> | <b>11 878</b> |

| MÜÜDUD       | 2022   |          |          | 2021   |          |          |
|--------------|--------|----------|----------|--------|----------|----------|
|              | Kaubad | Teenused | Põhivara | Kaubad | Teenused | Põhivara |
| Kokku müüdud | 0      | 0        | 0        | 0      | 0        | 0        |

| OSTETUD       | 2022   |          |          | 2021   |          |          |
|---------------|--------|----------|----------|--------|----------|----------|
|               | Kaubad | Teenused | Põhivara | Kaubad | Teenused | Põhivara |
| Kokku ostetud | 0      | 0        | 0        | 0      | 0        | 0        |

| ANTUD GARANTIID/TAGATISED       |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
|                                 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Kokku antud garantiid/tagatised | 0          | 0          |

| SAADUD GARANTIID/TAGATISED       |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Kokku saadud garantiid/tagatised | 0          | 0          |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

**OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MIHKEL RÕUK        | Juhatuse liige     | 06.07.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -191 681        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -21 767         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-213 448</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -191 681        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -21 767         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-213 448</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi            | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Kevin<br>Holding | 11014614                                  | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 25245 EUR<br>(Lihtomand)     |
| Andres Sonn               | 37204070222                               | Monaco                                                     | 25245 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Liik              | Sisu          |
| Telefon           | +372 6164120  |
| Faks              | +372 6164129  |
| E-posti aadress   | vara@eurex.ee |
| Veebilehe aadress | www.eurex.ee  |