

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: VARAKOM OÜ

registrikood: 12161441

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 48
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11615

e-posti aadress: kyllimaanurm@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Varakom alustas majandustegevust 01.03.2012.

Tegevusvaldkonnaks on endale kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus ning vajalike kommunaalteenuste ost ja vahendamine üürnikele.

2022.a. äritegevus oli jätkuvalt mõjutatud koroonaviirusest tingitud majandusliku keskkonna muutumisest vanalinna äripindadel. Lisandus Ukraina sõjaga seoses vene turistide kadumine, mis mõjutas äripindade rentnike sissetulekuid. Seoses madala nõudlusega kaubandussektoris vanalinna piirkonnas ja sellest tuleneva äripindade üürnike vähese sissetulekuga, tuli pidada läbirääkimisi ning tulla teatud määral vastu rentnike palvetele üürihinna vähendada, mis läbi kaotas ettevõtte oma tuludes. Kokkulepete tulemusel säilisid kõik üürisuhted.

Leidis aset jooksvate probleemide lahendamine majapidamises ning osaline inventari uuendamine, hooldus ja remont. Samuti toimus ühes korteris värskendusremont.

2022. aasta lõpuks olid kõik olemasolevad üüripinnad kaetud üürilepingutega ja toodavad ettevõttele tulu.

Paindliku üürihinna ja üüritavate pindade kvaliteedi tagamise tulemina on 2022. a. lõpuks saavutatud 100% üüritavate pindade tootluses olek.

Elmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt maksis osaühing osanikele dividende 17 305 eur.

2023. a. ülesandeks on kõigi üüritavate pindade majanduslikult parimatel turutingimustel tootluses hoidmine. Vastavalt võimalustele jätkub üürimistegevuse tagamiseks tegevus endale kuuluva kinnisvara hooldamisega, millest võiks märkida välis- ja sisehoovi fassaadide korrastust ja katuste värvimist..

Osaühingu tegevusega on hõivatud mõlemad kaks osanikku. Kaks tasustatud juhatuse liiget, brutopalk 26 400 eurot kokku ja üks palgaline töötaja brutopalk 12 000 eurot.

Hoolimata jätkunud madalseisust kaubanduspindade kasutusaktiivsuses vanalinnas ja selle mõjust läbi rentnike ka OÜ Varakom tulubaasile, võib 2022. aasta majandustegevusega rahule jääda.

Külli Maanurm, juhatuse liige
Sven Maanurm, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126 619	110 327	2
Nõuded ja ettemaksed	2 683	2 666	3
Kokku käibevarad	129 302	112 993	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 091 953	1 091 953	6
Materiaalsed põhivarad	1 264	1 685	7
Kokku põhivarad	1 093 217	1 093 638	
Kokku varad	1 222 519	1 206 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 364	9 673	8
Kokku lühiajalised kohustised	10 364	9 673	
Kokku kohustised	10 364	9 673	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	
Ülekurss	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	310	310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 243	76 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 502	17 013	
Kokku omakapital	1 212 155	1 196 958	
Kokku kohustised ja omakapital	1 222 519	1 206 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	111 603	94 661	9
Muud äritulud	31	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 716	-11 800	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 776	-10 327	11
Tööjõukulud	-47 928	-47 928	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-421	-421	7
Muud ärikulud	-2 970	-2 849	13
Ärikasum (kahjum)	36 823	21 336	
Muud finantstulud ja -kulud	11	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 834	21 345	
Tulumaks	-4 332	-4 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 502	17 013	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a.:

nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

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 vähendamisena.

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.

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 liigitakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad maksumusega üle 100 eur ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 20-30%. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 100 eur

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 maksamisele 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Varakom aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	126 619	110 327

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 683	2 683	
Ostjatelt laekumata arved	2 683	2 683	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 683	2 683	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 666	2 666	
Ostjatelt laekumata arved	2 666	2 666	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 666	2 666	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	2 683	2 666
Kokku nõuded ostjate vastu	2 683	2 666

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	746	463
Üksikisiku tulumaks	880	880
Erisoodustuse tulumaks	38	38
Sotsiaalmaks	2 042	2 042
Töötuskindlustusmaksed	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 714	3 431

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 858	94 661
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 906	-13 990

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	18 166	2 106	430	20 702	20 702
Akumuleeritud kulum	-18 166	0	-430	-18 596	-18 596
Jääkmaksumus	0	2 106	0	2 106	2 106
Amortisatsioonikulu		-421		-421	-421
31.12.2021					
Soetusmaksumus	18 166	2 106	430	20 702	20 702
Akumuleeritud kulum	-18 166	-421	-430	-19 017	-19 017
Jääkmaksumus	0	1 685	0	1 685	1 685
Amortisatsioonikulu		-421		-421	-421
31.12.2022					
Soetusmaksumus	18 166	2 106	430	20 702	20 702
Akumuleeritud kulum	-18 166	-842	-430	-19 438	-19 438
Jääkmaksumus	0	1 264	0	1 264	1 264

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 320	2 320	
Võlad töövõtjatele	2 560	2 560	
Maksuvõlad	3 714	3 714	5
Saadud ettemaksed	1 770	1 770	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 364	10 364	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 882	1 882	
Võlad töövõtjatele	2 560	2 560	
Maksuvõlad	3 431	3 431	5
Saadud ettemaksed	1 800	1 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 673	9 673	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 603	94 661
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	111 603	94 661
Kokku müügitulu	111 603	94 661
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	111 603	94 661
Kokku müügitulu	111 603	94 661

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-12 716	-11 800
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 716	-11 800

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-231	-448
Raamatupidamine	-1 850	-1 850
Auto kulud	-1 635	-1 692
Telefonikulud, internet	-1 112	-809
Remondikulud	-5 360	-4 323
Muud	-588	-1 205
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 776	-10 327

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-36 000	-36 000
Sotsiaalmaksud	-11 880	-11 880
Pensionikulu	-48	-48
Kokku tööjõukulud	-47 928	-47 928
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Maamaks	-2 190	-2 190
Sporditoetused	-200	-200
Muud	-580	-459
Kokku muud ärikulud	-2 970	-2 849

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	30 000	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2023

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	15.06.2023
SVEN MAANURM	Juhatuse liige	15.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 502
Kokku	108 745
Jaotamine	
Dividendideks	18 600
Kokku	18 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111603	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marika Karuks	44512250229	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1033 EUR (Ühisomand)
Külli Maanurm	47401160366	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1033 EUR (Ühisomand)
Marika Karuks	44512250229	Eesti	1033 EUR (Lihtomand)
Külli Maanurm	47401160366	Eesti	1034 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kyllimaanurm@gmail.com