

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: VARAKOM OÜ

registrikood: 12161441

tänavatalu nimi, Vabaduse pst 48
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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.

2021.a. äritegevus oli jätkuvalt mõjutatud koroonaviirusest tingitud majandusliku keskkonna muutumisest vanalinna äripindadel. 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.

2021. aasta lõpuks olid kõik olemasolevad üüripinnad kaetud üürilepingutega ja toodavad ettevõttele tulu. Paindliku üürihinna ja üürítavate pindade kvaliteedi tagamise tulemina on 2021. a. lõpuks saavutatud 100% üürítavate pindade tootluses olek.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt maksis osaühing osanikele dividende 18600 eur.

2022. a. ülesandeks on kõigi üürítavate 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 kõik kolm osanikku. Kolm tasustatud juhatuse liiget, brutopalk 30 000 eurot kokku ja üks palgaline töötaja brutopalk 6 000 eurot.

Hoolimata jätkunud madalseisust kaubanduspindade kasutusaktiivsuses vanalinnas ja selle mõjust läbi rentnike ka OÜ Varakom tulubaasile, võib 2021. aasta majandustegevusega rahule jääda.

Orvu Karuks, juhatuse liige
Külli Maanurm, juhatuse liige
Sven Maanurm, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 327	76 358	2
Nõuded ja ettemaksed	2 666	37 038	3
Kokku käibevarad	112 993	113 396	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 091 953	1 091 953	6
Materiaalsed põhivarad	1 685	2 106	7
Kokku põhivarad	1 093 638	1 094 059	
Kokku varad	1 206 631	1 207 455	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 673	10 205	8
Kokku lühiajalised kohustised	9 673	10 205	
Kokku kohustised	9 673	10 205	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	
Ülekurss	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	310	310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 535	64 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 013	29 107	
Kokku omakapital	1 196 958	1 197 250	
Kokku kohustised ja omakapital	1 206 631	1 207 455	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	94 661	108 241	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 800	-12 265	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 327	-9 839	11
Tööjõukulud	-47 928	-47 912	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-421	0	7
Muud ärikulud	-2 849	-4 689	13
Ärikasum (kahjum)	21 336	33 536	
Muud finantstulud ja -kulud	9	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 345	33 545	
Tulumaks	-4 332	-4 438	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 013	29 107	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2021. 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Kokku raha	110 327	76 358

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 666	2 666	4
Ostjatelt laekumata arved	2 666	2 666	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 666	2 666	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 038	37 038	4
Ostjatelt laekumata arved	37 038	37 038	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 038	37 038	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	2 666	37 038
Kokku nõuded ostjate vastu	2 666	37 038

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	463	500
Üksikisiku tulumaks	880	880
Erisoodustuse tulumaks	38	38
Sotsiaalmaks	2 042	2 042
Töötuskindlustusmaksed	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 431	3 468

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 661	108 241
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 990	-15 599

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	18 166		430	18 596	18 596
Akumuleeritud kulum	-18 166		-430	-18 596	-18 596
Jääkmaksumus	0		0	0	0
Ostud ja parendused		2 106		2 106	2 106
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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 777	1 777	
Võlad töövõtjatele	2 560	2 560	
Maksuvõlad	3 468	3 468	5
Saadud ettemaksed	2 400	2 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 205	10 205	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	94 661	108 241
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 661	108 241
Kokku müügitulu	94 661	108 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	94 661	108 241
Kokku müügitulu	94 661	108 241

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-11 800	-12 265
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 800	-12 265

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-448	-658
Raamatupidamine	-1 850	-1 850
Auto kulud	-1 692	-1 913
Telefonikulud, internet	-809	-821
Remondikulud	-4 323	-3 361
Muud	-1 205	-1 236
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 327	-9 839

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-36 000	-36 000
Sotsiaalmaksud	-11 880	-11 880
Pensionikulu	-48	-32
Kokku tööjõukulud	-47 928	-47 912
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	-2 190	-2 190
Lootusetud võlad	0	-1 906
Sporditoetused	-200	0
Muud	-459	-593
Kokku muud ärikulud	-2 849	-4 689

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	30 000	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2022

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ORVU KARUKS	Juhatuse liige	26.05.2022
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	26.05.2022
SVEN MAANURM	Juhatuse liige	26.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 013
Kokku	93 548
Jaotamine	
Dividendideks	18 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 948
Kokku	93 548

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	94661	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Orvu Karuks	33906210281	Eesti	1033 EUR (Lihtomand)
Marika Karuks	44512250229	Eesti	1033 EUR (Lihtomand)
Külli Maanurm	47401160366	Eesti	1034 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kyllimaanurm@gmail.com