

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: VARAKOM OÜ

registrikood: 12161441

tänava/talu 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.

2019.a. õppes mitmel pikaajalisel üürnikul üürilepingu tähtaeg. Sellest tingitult oli rõhk suunatud uute üürnike leidmisele ja senistele üürnikele tingimuste loomine, et jätkata lepinguid. Sellega kaasnes vajadusel vabanenud üüripindade hooldusremont, inventari hooldus ja mitmekülgne tegevus eesmärgiga kindlustada üürnikud kõiki kaasaegseid nõudmisi rahuldavate tingimustega.

2019. aasta lõpuks on kõik olemasolevad üüripinnad kaetud üürilepingutega ja toodavad ettevõttele tulu.

Paindliku üürihinna ja üüritavate pindade kvaliteedi tagamise tulemina on 2019. a. lõpuks saavutatud 100% üüritavate pindade tootluses olek.

Varem alustatud tegevuste jätkuna lõpetati nn. suveniiride kangialuse remont vastavalt TLPA nõuetele. Teostati seinte ja lae krohvimine ja värvimine ning elektrijuhtmestiku süvistatud paigaldus. Paigaldati vanalinna sobilikud valgustid.

1. dets. 2019. a. laiendati ettevõtte juhatust ühe liikme võrra. Sellest hetkest alates on osaühingul kolm juhatuse liiget.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt maksis osaühing osanikele dividende 18300 eur.

2020. a. esmaülesandeks on operatiivne ja paindlik tegevus majandamisel eriolukorras ja selle järgselt. 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 24000 eurot kokku ja üks palgaline töötaja brutopalk 12 000 eurot.

Kokkuvõtteks võib 2019. aasta lugeda majanduslikult kordaläinuks.

Orvu Karuks, juhatuse liige

Külli Maanurm, juhatuse liige

Sven Maanurm, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 128	94 047	2
Nõuded ja ettemaksed	4 594	3 154	3,4
Kokku käibevarad	105 722	97 201	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 091 953	1 091 953	6
Kokku põhivarad	1 091 953	1 091 953	
Kokku varad	1 197 675	1 189 154	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 793	16 377	8
Kokku lühiajalised kohustised	11 793	16 377	
Kokku kohustised	11 793	16 377	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	
Ülekurss	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	310	310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 067	44 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 405	24 505	
Kokku omakapital	1 185 882	1 172 777	
Kokku kohustised ja omakapital	1 197 675	1 189 154	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	116 097	116 580	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 372	-13 186	10
Mitmesugused tegevuskulud	-17 236	-21 283	11
Tööjõukulud	-47 976	-47 976	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 589	7
Muud ärikulud	-3 082	-3 398	13
Ärikasum (kahjum)	35 431	29 148	
Muud finantstulud ja -kulud	8	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 439	29 155	
Tulumaks	-4 034	-4 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 405	24 505	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2019. 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 objektil 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	101 128	94 047

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 575	4 575	
Ostjatelt laekumata arved	4 575	4 575	4
Muud nõuded	19	19	
Viitlaekumised	19	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 594	4 594	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 154	3 154	
Ostjatelt laekumata arved	3 154	3 154	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 154	3 154	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	4 575	3 154	3
Kokku nõuded ostjate vastu	4 575	3 154	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	725	808
Üksikisiku tulumaks	1 080	1 080
Erisoodustuse tulumaks	38	38
Sotsiaalmaks	2 042	2 042
Töötuskindlustusmaksed	16	16
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 901	3 984

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	116 097	116 580
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 562	-15 376

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	18 166	430	18 596	18 596
Akumuleeritud kulum	-16 652	-355	-17 007	-17 007
Jääkmaksumus	1 514	75	1 589	1 589
Amortisatsioonikulu	-1 514	-75	-1 589	-1 589
31.12.2018				
Soetusmaksumus	18 166	430	18 596	18 596
Akumuleeritud kulum	-18 166	-430	-18 596	-18 596
Jääkmaksumus	0	0	0	0
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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 641	1 641	
Võlad töövõtjatele	2 460	2 460	
Maksuvõlad	3 901	3 901	5
Saadud ettemaksed	3 791	3 791	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 793	11 793	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 451	1 451	
Võlad töövõtjatele	2 460	2 460	
Maksuvõlad	3 984	3 984	5
Saadud ettemaksed	8 482	8 482	
Muud saadud ettemaksed	8 482	8 482	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 377	16 377	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 097	116 580
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	116 097	116 580
Kokku müügitulu	116 097	116 580
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	116 097	116 580
Kokku müügitulu	116 097	116 580

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-12 372	-13 186
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 372	-13 186

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-1 158	-391
Raamatupidamine	-1 850	-1 850
Auto kulud	-2 095	-2 961
Telefonikulud	-604	-568
Remondikulud	-10 213	-10 897
Vahendustasu	0	-3 700
Muud	-1 316	-916
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-17 236	-21 283

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-36 000	-36 000
Sotsiaalmaksud	-11 880	-11 880
Pensionikulu	-96	-96
Kokku tööjõukulud	-47 976	-47 976
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Maamaks	-2 190	-2 190
Muud	-892	-1 208
Kokku muud ärikulud	-3 082	-3 398

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2020

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	28.04.2020
SVEN MAANURM	Juhatuse liige	29.04.2020
ORVU KARUKS	Juhatuse liige	29.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 405
Kokku	82 472
Jaotamine	
Dividendideks	18 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 872
Kokku	82 472

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	116097	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