

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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.

2018.a. lõppes mitmel pikaajalisel üürnikul üürileping. Sellest tingitult oli pearõhk suunatud uute rentnike leidmisele ja klienditeeninduse parandamisele. Sellega kaasnes vajadusel vabanenud üüripindade hooldusremont, inventari hooldus ja mitmekülgne tegevus eesmärgiga kindlustada üürnikud kõiki kaasaegseid nõudmisi rahuldavate tingimustega.

2018. aasta lõpuks on kõik olemasolevad üüripinnad kaetud üürilepingutega ja toodavad ettevõttele tulu.

Paindliku üürihinna ja üürivate pindade kvaliteedi tagamise tulemina on 2018. a. lõpuks saavutatud pea 100% üürivate pindade tootluses olek.

Tulevaste hooldus- ja remonttööde teostamiseks on tellitud, koostatud ja TLPA poolt kooskõlastatud Muinsuskaitse Eritingimused ja vastavad projektid.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt maksis osaühing osanikele dividende 18 600 eurot.

2019.a. jätkub üürimistegevuse tagamiseks tegevus endale kuuluva kinnisvara hooldamisega, millest võiks märkida välis- ja sisehoovi fassaadide hooldust ja kangialuse remonti ning elektripaigaldiste ja valgustuse ajakohastamist.

Osaühigu tegevusega on hõivatud kõik kolm osanikku. Kaks tasustatud juhatuse liiget, brutopalk 24 000 eurot kokku ja üks palgaline töötaja brutopalk 12 000 eurot.

Kokkuvõtteks võib 2018. aasta lugeda majanduslikult kordaläinuks.

Külli Maanurm, juhatuse liige
Orvu Karuks, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	94 047	73 463	2
Nõuded ja ettemaksed	3 154	10 618	3,4
Kokku käibevarad	97 201	84 081	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 091 953	1 091 953	6
Materiaalsed põhivarad	0	1 589	7
Kokku põhivarad	1 091 953	1 093 542	
Kokku varad	1 189 154	1 177 623	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 377	10 751	8
Kokku lühiajalised kohustised	16 377	10 751	
Kokku kohustised	16 377	10 751	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	
Ülekurss	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	310	310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 862	41 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 505	22 233	
Kokku omakapital	1 172 777	1 166 872	
Kokku kohustised ja omakapital	1 189 154	1 177 623	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	116 580	106 400	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 186	-16 831	10
Mitmesugused tegevuskulud	-21 283	-8 956	11
Tööjõukulud	-47 976	-47 972	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 589	-3 719	7
Muud ärikulud	-3 398	-2 821	13
Ärikasum (kahjum)	29 148	26 101	
Muud finantstulud ja -kulud	7	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 155	26 108	
Tulumaks	-4 650	-3 875	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 505	22 233	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2018. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	94 047	73 463

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 618	10 618	
Ostjatelt laekumata arved	10 618	10 618	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 618	10 618	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 154	10 618	3
Kokku nõuded ostjate vastu	3 154	10 618	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	808	744
Üksikisiku tulumaks	1 080	1 068
Erisoodustuse tulumaks	38	9
Sotsiaalmaks	2 042	1 996
Töötuskindlustusmaksed	16	16
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 984	3 833

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	116 580	106 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 376	-19 020

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	18 166	430	18 596	18 596
Akumuleeritud kulum	-13 019	-269	-13 288	-13 288
Jääkmaksumus	5 147	161	5 308	5 308
Amortisatsioonikulu	-3 633	-86	-3 719	-3 719
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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 078	2 078	
Võlad töövõtjatele	2 460	2 460	
Maksuvõlad	3 833	3 833	5
Saadud ettemaksed	2 380	2 380	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 751	10 751	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 580	106 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	116 580	106 400
Kokku müügitulu	116 580	106 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	116 580	106 400
Kokku müügitulu	116 580	106 400

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-13 186	-16 831
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 186	-16 831

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-391	-296
Raamatupidamine	-1 850	-1 850
Auto kulud	-2 961	-1 716
Telefonikulud	-568	-560
Remondikulud	-10 897	-4 363
Vahendustasu	-3 700	0
Muud	-916	-171
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-21 283	-8 956

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-36 000	-35 996
Sotsiaalmaksud	-11 880	-11 880
Pensionikulu	-96	-96
Kokku tööjõukulud	-47 976	-47 972
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Maamaks	-2 190	-2 190
Muud	-1 208	-631
Kokku muud ärikulud	-3 398	-2 821

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	31.05.2019
ORVU KARUKS	Juhatuse liige	31.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 505
Kokku	69 367
Jaotamine	
Dividendideks	18 300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	51 067
Kokku	69 367

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	116580	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