

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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.

2017.a. jätkus põhiülesandena klienditeeninduse parandamine, üüripindade vabanemisel nende kiire hooldusremont, inventari hooldus, vajadusel asendus ja uute üürnike leidmine.

Paindliku üürihinna ja üürivate pindade kvaliteedi tagamise tulemina on 2017.a saavutatud pea 100% üürivate pindade tootluses olek.

2017.a. lõpuks on kõik olemasolevad pinnad renoveeritud, kaetud üürilepingutega ja toodavad ettevõttele tulu.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt maksis osaühing osanikele dividende 15 500 eurot.

2018.a jätkub üürimistegevuse tagamiseks tegevus endale kuuluva kinnisvara hooldamisega, millest võiks märkida välis-ja sisehoovi fassaadide hooldust ja kangialuse remonti ning 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 2017. aasta lugeda majanduslikult kordaläinuks.

Külli Maanurm, juhatuse liige

Orvu Karuks, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 463	62 132	2
Nõuded ja ettemaksed	10 618	11 233	3,4
Kokku käibevarad	84 081	73 365	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 091 953	1 091 953	6
Materiaalsed põhivarad	1 589	5 308	7
Kokku põhivarad	1 093 542	1 097 261	
Kokku varad	1 177 623	1 170 626	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 751	10 487	5,8
Kokku lühiajalised kohustised	10 751	10 487	
Kokku kohustised	10 751	10 487	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	
Ülekurss	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	310	310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 229	35 694	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 233	21 035	
Kokku omakapital	1 166 872	1 160 139	
Kokku kohustised ja omakapital	1 177 623	1 170 626	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	106 400	104 769	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 831	-17 893	10
Mitmesugused tegevuskulud	-8 956	-5 652	11
Tööjõukulud	-47 972	-47 976	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 719	-3 719	7
Muud ärikulud	-2 821	-3 251	13
Ärikasum (kahjum)	26 101	26 278	
Muud finantstulud ja -kulud	7	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 108	26 285	
Tulumaks	-3 875	-5 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 233	21 035	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2017. 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	73 463	62 132

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 233	11 233	
Ostjatelt laekumata arved	11 233	11 233	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 233	11 233	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	10 618	11 233	3
Kokku nõuded ostjate vastu	10 618	11 233	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	744	672
Üksikisiku tulumaks	1 068	1 064
Erisoodustuse tulumaks	9	16
Sotsiaalmaks	1 996	2 007
Töötuskindlustusmaksed	16	16
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 833	3 775

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 400	104 769
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19 020	-20 083

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2015				
Soetusmaksumus	18 166	430	18 596	18 596
Akumuleeritud kulum	-9 385	-183	-9 568	-9 568
Jääkmaksumus	8 781	247	9 028	9 028
Amortisatsioonikulu	-3 634	-86	-3 720	-3 720
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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 078	2 078
Võlad töövõtjatele	2 460	2 460
Maksuvõlad	3 833	3 833
Saadud ettemaksed	2 380	2 380
Kokku võlad ja ettemaksed	10 751	10 751
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 494	2 494
Võlad töövõtjatele	2 468	2 468
Maksuvõlad	3 775	3 775
Saadud ettemaksed	1 750	1 750
Kokku võlad ja ettemaksed	10 487	10 487

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 400	104 769
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 400	104 769
Kokku müügitulu	106 400	104 769
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	106 400	104 769
Kokku müügitulu	106 400	104 769

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-16 831	-17 893
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 831	-17 893

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-296	-419
Raamatupidamine	-1 850	-1 855
Auto kulud	-1 716	-424
Telefonikulud	-560	-402
Remondikulud	-4 363	-2 259
Muud	-171	-293
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 956	-5 652

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-35 996	-36 000
Sotsiaalmaksud	-11 880	-11 880
Pensionikulu	-96	-96
Kokku tööjõukulud	-47 972	-47 976
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Maamaks	-2 190	-2 190
Muud	-631	-1 061
Kokku muud ärikulud	-2 821	-3 251

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2018

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ORVU KARUKS	Juhatuse liige	04.05.2018
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	04.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 233
Kokku	63 462
Jaotamine	
Dividendideks	18 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	44 862
Kokku	63 462

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106400	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kyllimaanurm@gmail.com