

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 14.09.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Varakom alustas majandustegevust 01.03.2012, jätkates aastaid tegutsenud füüsilisest isikust ettevõtja (FIE) majandustegevust, FIE poolt üle antud kinnisvara ja varadega. Tegevusvaldkonnaks on endale kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus. Saavutuseks võib lugeda, et 2012.a. lõpuks on kõik olemasolevad pinnad renoveeritud, kaetud üürilepingutega ja tootluses.

2013.a. on jätkuvalt põhiülesanneteks klienditeeninduse parandamine, üüripindade vabane-misel nende kiire hooldusremont, inventari hooldus ja uute üürnike leidmine.

Osaühigu tegevusega on hõivatud kõik kolm osanikku. Kaks tasustatud juhatuse liiget, brutopalk 16 000 eurot kokku ja üks palgaline töötaja brutopalk 8 000 eurot.

Kokkuvõtteks võib 2012. aasta lugeda majanduslikult kordaläinuks.

Külli Maanurm, juhatuse liige

Orvu Karuks, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	14.09.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	38 877	3 000	2
Nõuded ja ettemaksed	40 631	0	3,4
Kokku käibevara	79 508	3 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 080 881	0	6
Materiaalne põhivara	4 602	0	7
Kokku põhivara	1 085 483	0	
Kokku varad	1 164 991	3 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	10 704	0	5,8
Kokku lühiajalised kohustused	10 704	0	
Kokku kohustused	10 704	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 000	
Ülekurss	1 100 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 187	0	
Kokku omakapital	1 154 287	3 000	
Kokku kohustused ja omakapital	1 164 991	3 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011	Lisa nr
Müügitulu	83 435	0	9
Muud äritulud	56 736	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 463	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-14 788	0	12
Tööjõukulud	-37 977	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-20 105	0	
Muud ärikulud	-2 669	0	14
Ärikasum (kahjum)	51 169	0	
Finantstulud ja -kulud	18	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 187	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 187	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	51 169	0
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	20 105	0
Kokku korrigeerimised	20 105	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 631	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 704	0
Laekunud intressid	18	0
Kokku rahavood äritegevusest	41 365	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 588	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 588	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	100	3 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100	3 000
Kokku rahavood	35 877	3 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 000	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 877	3 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 877	3 000

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	3 000			3 000
14.09.2011	3 000			3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 187	51 187
Emiteeritud osakapital	100			100
Muud muutused omakapitalis		1 100 000		1 100 000
31.12.2012	3 100	1 100 000	51 187	1 154 287

Osaühingul on 3 osa nimiväärtustega 1033 eur, 1033 eur ja 1034 eur igaüks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2012. 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 rahavoogude aruandes 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 järgnevates 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 100 eur

Finantskohustused

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007.a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

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

Dividendide maksimisega 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemal 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	14.09.2011
Sularaha kassas	13	0
Arvelduskontod	38 864	3 000
Kokku raha	38 877	3 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	40 631	40 631			
Ostjatelt laekumata arved	40 631	40 631			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 631	40 631			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	14.09.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	40 631	0	3
Kokku nõuded ostjate vastu	40 631	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012
	Maksuvõlg
Käibemaks	777
Üksikisiku tulumaks	1 161
Erisoodustuse tulumaks	19
Sotsiaalmaks	1 999
Töötuskindlustusmaksed	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 980

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
Ostud ja parendused	1 080 881	1 080 881
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 080 881	1 080 881
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 080 881	1 080 881

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	73 979	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 463	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused		102	102	102
Lisandumised äriühenduste kaudu	4 500		4 500	4 500
31.12.2012				
Soetusmaksumus	4 500	102	4 602	4 602
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	4 500	102	4 602	4 602

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 274	2 274			
Võlad töövõtjatele	2 400	2 400			
Maksuvõlad	3 980	3 980			5
Saadud ettemaksed	2 050	2 050			
Muud saadud ettemaksed	2 050	2 050			
Kokku võlad ja ettemaksed	10 704	10 704			

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	83 435	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 435	0
Kokku müügitulu	83 435	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	83 435	0
Kokku müügitulu	83 435	0

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Kasum ettevõtte reorganiseerimisest	55 777	0
Muud	959	0
Kokku muud äritulud	56 736	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	13 463	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 463	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Mitmesugused bürookulud	1 374	0
Lähetuskulud	145	0
Raamatupidamine	990	0
Auto kulud	2 576	0
Telefonikulud	309	0
Remondikulud	1 847	0
Riigilõivud	1 777	0
Õigusabi	5 390	0
Muud	380	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 788	0

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Palgakulu	28 242	0
Sotsiaalmaksud	9 595	0
Pensionikulu	140	0
Kokku tööjõukulud	37 977	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Maamaks	2 190	0
Muud	479	0
Kokku muud ärikulud	2 669	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	14.09.2011 - 31.12.2012	14.09.2011 - 14.09.2011
Arvestatud tasu	16 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2013

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 14.09.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ORVU KARUKS	Juhatuse liige	11.06.2013
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	12.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 187
Kokku	51 187
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	310
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 877
Kokku	51 187

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	83435	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Orvu Karuks	33906210281	Vabaduse puiestee 48-3, Eesti	1033 EUR
Marika Karuks	44512250229	Vabaduse puiestee 48-3, Eesti	1033 EUR
Külli Maanurm	47401160366	Vanemuise tänav 2-1, Eesti	1034 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kyllimaanurm@gmail.com