

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: DeltaCom Invest OÜ

registrikood: 11299947

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 54
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

e-posti aadress: deltacom@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Deltacom Invest OÜ on 2007.a. alates tegelenud kinnisvara haldamisega ja rentimisega Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Rakveres.

2018.a. lisandus uusi rentnikke.

Loodame 2019.a. kinnitada end tugevamini rendipindade üüriturul.

Juhatuse liikmetele pole ette nähtud soodustusi ja tasusid.

Ettevõtte pole väljastanud garantiisid ja võtnud potentsiaalseid kohustusi.

Peamised finantssuhtarvud (tuhat eurot)

	2017	2018
Müügitulu (tuh.eur)	624	672
Tulu kasv	3,50%	7,7%
Brutokasumi määr	65,71%	55,21%
Puhaskasum (tuh. eur)	412	374
Kasumi kasv	13,80%	-10,16%
Puhasrentaablus	66,19%	55,65%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,25%	4,49%
ROA	11,60%	9,76%
ROE	14,34%	11,51%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2018 - \text{puhaskasum } 2017) / \text{puhaskasum } 2017 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajaised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	853 077	753 091	
Nõuded ja ettemaksed	39 727	47 572	2
Kokku käibevarad	892 804	800 663	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	505 000	385 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 433 165	2 365 400	3
Kokku põhivarad	2 938 165	2 750 400	
Kokku varad	3 830 969	3 551 063	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	141 289	139 819	4
Võlad ja ettemaksed	108 456	130 532	5
Kokku lühiajalised kohustised	249 745	270 351	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	333 057	406 343	4
Kokku pikaajalised kohustised	333 057	406 343	
Kokku kohustised	582 802	676 694	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 870 558	2 458 682	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 797	411 875	
Kokku omakapital	3 248 167	2 874 369	
Kokku kohustised ja omakapital	3 830 969	3 551 063	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	671 608	624 407	6
Muud äritulud	3 124	3 560	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-144 419	-138 919	8
Mitmesugused tegevuskulud	-139 054	-62 728	9
Tööjõukulud	-19 965	-15 106	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-948	
Muud ärikulud	-99	-2	
Ärikasum (kahjum)	371 195	410 264	
Intressikulud	-6 448	-7 644	
Muud finantstulud ja -kulud	9 050	9 255	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	373 797	411 875	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 797	411 875	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

DeltaCom Invest OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Ettevõtte 2018. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamisaruande koostamisel on kasutatud vastavalt majandusnäitajatele väikeettevõttele kehtestatud aastaaruande esitamise nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse ettevõtte arvelduskontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel. Sõltumatu eksperdi abi ei kasutata igaastaselt, kuna sellele tehtavad kulutused ja ajakulu ei ole mõistlikud. Kinnisvarainvesteeringute suuruse on määranud juhatuse liige diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara maksumusega üle 1000 eur ning kasutuseaga üle 1 aasta.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes nende tekkimise hetkel

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (20/80 netodividendina väljamakstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalsed tulumaksukohustused ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsilistele isikute ja mitteresidentide vahel.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitleme:

- tegevjuhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.
- eelmisses punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- seotud tehingud emaettevõttega

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 727	39 727	
Muud nõuded	505 000		505 000
Laenu nõuded	505 000		505 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	544 727	39 727	505 000
	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 570	27 570	
Ostjatelt laekumata arved	27 570	27 570	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	
Muud nõuded	345 000		345 000
Laenu nõuded	345 000		345 000
Ettemaksed	60 000	20 000	40 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	432 572	47 572	385 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 365 400
31.12.2017	2 365 400
Ostud ja parendused	67 765
31.12.2018	2 433 165

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	554 501	538 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77 699	-87 214

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teine äriühing	68 618	68 618					
Lühiajalised laenud kokku	68 618	68 618					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	405 728	72 671	191 327	141 730	eurib.+2,25%	eur	27.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	405 728	72 671	191 327	141 730			
Laenukohustised kokku	474 346	141 289	191 327	141 730			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teine äriühing	68 618	68 618					
Lühiajalised laenud kokku	68 618	68 618					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	477 544	71 201	193 412	212 931	eurib.+2,25%	eur	27.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	477 544	71 201	193 412	212 931			
Laenukohustised kokku	546 162	139 819	193 412	212 931			

Seatud tagatis kinnistule Tartu mnt 119 laenulepingu 12-064144-JI katteks summas 780000€

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	68 947	68 947
Võlad töövõtjatele	1 193	1 193
Maksuvõlad	5 415	5 415
Muud võlad	752	752
Muud viitvõlad	752	752
Saadud ettemaksed	32 149	32 149
Tulevaste perioodide tulud	32 149	32 149
Kokku võlad ja ettemaksed	108 456	108 456
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	103 564	103 564
Võlad töövõtjatele	512	512
Maksuvõlad	7 123	7 123
Muud võlad	966	966
Muud viitvõlad	966	966
Saadud ettemaksed	18 367	18 367
Tulevaste perioodide tulud	18 367	18 367
Kokku võlad ja ettemaksed	130 532	130 532

Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	671 608	624 407
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	671 608	624 407
Kokku müügitulu	671 608	624 407
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	671 608	624 407
Muud teenused		
Kokku müügitulu	671 608	624 407

Lisa 7 Muud äritulud (eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 124	1 516
eelmiste perioodide laekumata summad	0	2 044
Kokku muud äritulud	3 124	3 560

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	10 974	16 911
Energia	93 358	83 939
Elektrienergia	63 365	54 121
Soojusenergia	29 993	29 818
Üür ja rent	24 000	24 000
vesi	3 658	3 655
maamaks	5 436	5 385
Muud	6 993	5 029
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	144 419	138 919

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Remondikulud	121 768	50 421
Varakindlustus	2 416	2 124
Konsultatsioonid	5 605	200
Pangateenus	175	119
Reklaamikulud	508	426
Muud	8 582	9 438
Kokku mitmesugused tegevuskulud	139 054	62 728

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	14 922	10 705
Sotsiaalmaksud	5 043	4 401
Kokku tööjõukulud	19 965	15 106
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	524 760	116 818	421 723	155 518

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 875	475 039	24 200	427 926

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 800	1 950

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2019

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO MERERAND	Juhatuse liige	18.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaCom Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud DeltaCom Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt DeltaCom Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

DeltaCom Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande lisas 1 toodud arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mille väärtust on hinnanud juhatus.

DeltaCom Invest OÜ kinnisvara ei ole spetsiifiline ja asub aktiivse rendituru piirkonnas, siis iga-aastaselt stabiilse kinnisvara turu korral ei ole otstarbekas väärtuse hindamist tellida kinnisvaraekspertidelt. Juhul, kui OÜ DeltaCom Invest kinnisvara oleks 2018.aastal hinnatud litsentseeritud kinnisvaraeksperti poolt, siis bilansis seisuga 31.12.2018 olevate kinnisvarainvesteeringute väärtus võib olla kajastatust erinev.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeaudiitori number 338

EL Finants OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 200

Küti tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

18.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	18.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 870 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 797
Kokku	3 244 355

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	659487	98.20%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RAMERX HOLDING OÜ	11144593	Eesti	3556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	deltacom@hot.ee