

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ EUREX VARA

registrikood: 11324361

tänavaja talu nimi, Tornimäe tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6164120

faks: +372 6164129

e-posti aadress: vara@eurex.ee

veebilehe aadress: www.eurex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Eurex Vara pakub IT süsteemide haldusteenuseid ning muid varade haldamisega seotud teenuseid.
OÜ Eurex Vara tegevust juhib üks juhatuse liige, kellele aruandeperioodil väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 339	13 702	
Nõuded ja ettemaksed	2 256	4 684	2
Kokku käibevarad	18 595	18 386	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 504	2
Materiaalsed põhivarad	2 676	13 881	4
Immateriaalsed põhivarad	83 637	81 042	5
Kokku põhivarad	86 313	96 427	
Kokku varad	104 908	114 813	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 504	122 347	8
Võlad ja ettemaksed	6 206	9 996	9
Kokku lühiajalised kohustised	7 710	132 343	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	112 939	1 504	8
Eraldised	3 040	3 040	
Kokku pikaajalised kohustised	115 979	4 544	
Kokku kohustised	123 689	136 887	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 490	50 490	11
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-172 564	-152 803	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 293	-19 761	
Kokku omakapital	-18 781	-22 074	
Kokku kohustised ja omakapital	104 908	114 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	33 000	43 813	12
Mitmesugused tegevuskulud	-18 738	-22 189	13
Tööjõukulud	0	-30 019	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 706	-9 836	4,5
Muud ärikulud	-1 265	-5	
Ärikasum (kahjum)	3 291	-18 236	
Muud finantstulud ja -kulud	2	-1 525	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 293	-19 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 293	-19 761	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Eurex Vara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

OÜ Eurex Vara raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arve laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

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.

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veoning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO (kaalutud keskmise soetusmaksumuse; individuaalse hindamise) meetodit.

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 liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes põhivara eeldatavast kasulikust elueast. Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	752	752	
Muud nõuded	1 504	1 504	
Laenunõuded	1 504	1 504	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 256	2 256	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 155	1 155	
Muud nõuded	5 033	3 529	1 504
Laenunõuded	5 033	3 529	1 504
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 188	4 684	1 504

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		236		1 800
Üksikisiku tulumaks				698
Sotsiaalmaks				1 195
Kohustuslik kogumispension				72
Töötuskindlustusmaksed				87
Ettemaksukonto jääk	752		1 155	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	752	236	1 155	3 852

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus		15 394	15 394	4 791	20 185
Akumuleeritud kulum		-7 271	-7 271	-3 213	-10 484
Jääkmaksumus		8 123	8 123	1 578	9 701
Ostud ja parendused	8 033		8 033		8 033
Amortisatsioonikulu	-268	-2 276	-2 544	-575	-3 119
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-734	-734		-734
31.12.2018					
Soetusmaksumus	8 033	14 660	22 693	4 791	27 484
Akumuleeritud kulum	-268	-9 547	-9 815	-3 788	-13 603
Jääkmaksumus	7 765	5 113	12 878	1 003	13 881
Amortisatsioonikulu		-2 932	-2 932	-508	-3 440
Müügid (jääkmaksumuses)	-7 765		-7 765		-7 765
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	14 660	14 660	2 627	17 287
Akumuleeritud kulum	0	-12 479	-12 479	-2 132	-14 611
Jääkmaksumus	0	2 181	2 181	495	2 676

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	119 680	10 880	130 560
Akumuleeritud kulum	-46 259		-46 259
Jääkmaksumus	73 421	10 880	84 301
Ostud ja parendused		2 725	2 725
Amortisatsioonikulu	-5 984		-5 984
31.12.2018			
Soetusmaksumus	119 680	13 605	133 285
Akumuleeritud kulum	-52 243		-52 243
Jääkmaksumus	67 437	13 605	81 042
Ostud ja parendused	8 860		8 860
Amortisatsioonikulu	-6 265		-6 265
Ümberliigitamised	13 605	-13 605	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	142 145	0	142 145
Akumuleeritud kulum	-58 508		-58 508
Jääkmaksumus	83 637	0	83 637

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendinõue	1 504	1 504		3-5%	EUR	14.05.2020
Kapitalirendinõuded kokku	1 504	1 504				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendinõue	5 033	3 529	1 504	3-5%	EUR	14.05.2020
Kapitalirendinõuded kokku	5 033	3 529	1 504			

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustus	1 504	1 504		3-5%	EUR	14.05.2020
Kapitalirendikohustised kokku	1 504	1 504				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustus	5 033	3 529	1 504	3-5%	EUR	14.05.2020
Kapitalirendikohustised kokku	5 033	3 529	1 504			

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	3 600	3 226
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	3 600	3 000
1-5 aasta jooksul	18 000	15 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	11 127	13 894

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõttega seotud laenukohustus	112 939		112 939		0%-10%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	112 939		112 939				
Kapitalirendikohustised kokku	1 504	1 504					
Laenukohustised kokku	114 443	1 504	112 939				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõttega seotud laenukohustus	118 818	118 818			5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	118 818	118 818					
Kapitalirendikohustised kokku	5 033	3 529	1 504				
Laenukohustised kokku	123 851	122 347	1 504				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 970	5 970
Maksuvõlad	236	236
Kokku võlad ja ettemaksed	6 206	6 206
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 300	1 300
Võlad töövõtjatele	2 792	2 792
Maksuvõlad	3 852	3 852
Muud võlad	2 052	2 052
Muud viitvõlad	2 052	2 052
Kokku võlad ja ettemaksed	9 996	9 996

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	5 970	1 300
Kokku võlad tarnijatele	5 970	1 300

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	50 490	50 490
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 000	36 313
Läti	5 000	7 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 000	43 813
Kokku müügitulu	33 000	43 813
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	0	15 459
Kasutusrenditulu	3 600	3 226
Muud teenused	29 400	25 128
Kokku müügitulu	33 000	43 813

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	1 826	48
Sõidukite hoolduskulud	3 587	6 112
Juriidilised kulud	0	48
Sõidukite kindlustusmaksed	2 198	2 087
Muud	11 127	13 894
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 738	22 189

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	22 436
Sotsiaalmaksud	0	7 583
Kokku tööjõukulud	0	30 019
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 939	118 818

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.09.2020

OÜ EUREX VARA (registrikood: 11324361) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL RÕUK	Juhatuse liige	18.09.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-172 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 293
Kokku	-169 271
Katmine	
Tulevaste perioodide kasum	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	29400	89.09%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3600	10.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Kevin Holding	11014614	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	25245 EUR (Lihtomand)
Andres Sonn	37204070222	Monaco	25245 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164120
Faks	+372 6164129
E-posti aadress	vara@eurex.ee
Veebilehe aadress	www.eurex.ee