

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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.

2019.a. lisandus uus rendipind, suurenes ka rentnike arv.

Loodame 2020.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)

	2019	2018
Müügitulu (tuh.eur)	782	672
Tulu kasv	16,37%	7,7%
Brutokasumi määr	47,44%	55,21%
Puhaskasum (tuh. eur)	506	374
Kasumi kasv	35,29%	-10,16%
Puhasrentaablus	64,71%	55,65%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,80	4,49
ROA	10,86%	9,76%
ROE	13,47%	11,51%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019 – puhaskasum 2018) / puhaskasum 2018 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajajaised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 042	853 077	
Nõuded ja ettemaksed	29 472	39 727	2
Kokku käibevarad	114 514	892 804	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	675 000	505 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 864 001	2 433 165	3
Kokku põhivarad	4 539 001	2 938 165	
Kokku varad	4 653 515	3 830 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 400	141 289	4
Võlad ja ettemaksed	63 087	108 456	5
Kokku lühiajalised kohustised	143 487	249 745	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	756 239	333 057	4
Kokku pikaajalised kohustised	756 239	333 057	
Kokku kohustised	899 726	582 802	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 244 355	2 870 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 622	373 797	
Kokku omakapital	3 753 789	3 248 167	
Kokku kohustised ja omakapital	4 653 515	3 830 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	782 859	671 608	6
Muud äritulud	5	3 124	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-167 960	-144 419	8
Mitmesugused tegevuskulud	-79 364	-139 054	9
Tööjõukulud	-20 846	-19 965	10
Muud ärikulud	-6 020	-99	
Ärikasum (kahjum)	508 674	371 195	
Intressikulud	-12 040	-6 448	
Muud finantstulud ja -kulud	8 988	9 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	505 622	373 797	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 622	373 797	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

DeltaCom Invest OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Ettevõtte 2019. 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 igaaastasel, 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 bilansil 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. Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust 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 füüsiliste 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 emaetevõttega

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 469	29 469	
Ostjatelt laekumata arved	29 469	29 469	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	
Muud nõuded	675 000		675 000
Laenunõuded	675 000		675 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	704 472	29 472	675 000
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 727	39 727	
Muud nõuded	505 000		505 000
Laenunõuded	505 000		505 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	544 727	39 727	505 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	2 365 400
Ostud ja parendused	67 765
31.12.2018	2 433 165
Ostud ja parendused	1 283 666
Ümberliigitamised	147 170
31.12.2019	3 864 001

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	610 761	554 501
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-84 485	-77 699

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	836 639	80 400	402 000	354 239	eurib.+2,25%	eur	27.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	836 639	80 400	402 000	354 239			
Laenukohustised kokku	836 639	80 400	402 000	354 239			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teine äruühing	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			

Seatud tagatis 780000€ kinnistule Tartu mnt 119 ja kinnistule Jordi tee 4, Kotinuka küla summas 500000€ laenulepingu 12-064144-JI katteks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 475	19 475
Võlad töövõtjatele	1 194	1 194
Maksuvõlad	8 932	8 932
Muud võlad	752	752
Muud viitvõlad	752	752
Saadud ettemaksed	32 734	32 734
Tulevaste perioodide tulud	32 734	32 734
Kokku võlad ja ettemaksed	63 087	63 087
	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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	782 859	671 608
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	782 859	671 608
Kokku müügitulu	782 859	671 608
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	782 859	671 608
Kokku müügitulu	782 859	671 608

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3 124
Muud	5	0
Kokku muud äritulud	5	3 124

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

	2019	2018
Tooraine ja materjal	21 294	10 974
Energia	97 223	93 358
Elektrienergia	68 890	63 365
Soojusenergia	28 333	29 993
Üür ja rent	34 000	24 000
Veekulu	3 898	3 658
Maamaks	5 672	5 436
Muud	5 873	6 993
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	167 960	144 419

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Ruumide hooldus ja remondikulud	65 145	121 768
Varakindlustus	3 307	2 416
Konsultatsioonid	2 586	5 605
Pangateenus	145	175
Reklaamikulud	588	508
Muud	7 593	8 582
Kokku mitmesugused tegevuskulud	79 364	139 054

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	15 580	14 922
Sotsiaalmaksud	5 266	5 043
Kokku tööjõukulud	20 846	19 965
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	683 250	2 447	524 760	116 818

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Teine äriühing	240 000	70 000	8 250

2018	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Teine äriühing	160 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 762	500 733	28 875	475 030

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	7 800	7 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2020

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO MERERAND	Juhatuse liige	09.09.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaCom Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud DeltaCom Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 ülevaatuses töövõtte 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

OÜ DeltaCom Invest raamatupidamise aastaaruande lisa 1 toodud arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mille väärtust on hinnatud juhatus diskonteeritud rahavoo meetodil.

OÜ DeltaCom Invest kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis seisuga 31.12.2019 summas 3,8 miljonit eur. Need ei ole eriotstarbelised ja asuvad aktiivse rendituru piirkonnas, siis iga-aastaselt stabiilse kinnisvara turu korral ei pea ilmtingimata väärtuse hindamist teostama kinnisvaraekspert.

Vandeaudiitori eksperdi hinnangul on aga 2019.aasta valminud kinnisvarainvesteering ülehinnatud, mis on bilansis seisuga 31.12.2019 kajastatud 1,5 miljoni euro väärtuses. Sellest hinnangust tulenevalt on meie arvates seisuga 31.12.2019 Deltacom Invest kinnisvarainvesteeringu väärtus ning aruandeperioodi kasum vähemalt 325 tuhat eurot ülehinnatud.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et DeltaCom Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades DeltaCom Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeaudiitori number 338

EL Finants OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 200

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

21.09.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	21.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 244 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 622
Kokku	3 749 977

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	782858	100.00%	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