

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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.

Loodame 2021.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	2020
Müügitulu (tuh.eur)	782	821
Tulu kasv	16,37%	4,99%
Brutokasumi määr	47,44%	68,45%
Puhaskasum (tuh. eur)	506	542
Kasumi kasv	35,29%	7,15%
Puhasrentaablus	64,71%	66,02%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,80	4,49
ROA	10,86%	10,55%
ROE	13,47%	12,62%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2020 – müügitulu 2019) / müügitulu 2019 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2020 – puhaskasum 2019) / puhaskasum 2019 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	772 918	85 042
Nõuded ja ettemaksed	21 260	29 472
Kokku käibevarad	794 178	114 514
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	275 000	675 000
Kinnisvarainvesteeringud	4 071 831	3 864 001
Kokku põhivarad	4 346 831	4 539 001
Kokku varad	5 141 009	4 653 515
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	82 094	80 400
Võlad ja ettemaksed	90 053	63 087
Kokku lühiajalised kohustised	172 147	143 487
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	673 298	756 239
Kokku pikaajalised kohustised	673 298	756 239
Kokku kohustised	845 445	899 726
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 749 977	3 244 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	541 775	505 622
Kokku omakapital	4 295 564	3 753 789
Kokku kohustised ja omakapital	5 141 009	4 653 515

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	820 846	782 859
Muud äritulud	348	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 022	-167 960
Mitmesugused tegevuskulud	-99 357	-79 364
Tööjõukulud	-20 846	-20 846
Muud ärikulud	0	-6 020
Ärikasum (kahjum)	561 969	508 674
Intressikulud	-20 323	-12 040
Muud finantstulud ja -kulud	129	8 988
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	541 775	505 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	541 775	505 622

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

DeltaCom Invest OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Ettevõtte 2020. 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 arvestatakse õiglases väärtuses. Kõikide kinnistute väärtused on juhatuse liikme poolt hinnatud rahavoogude meetodil.

Vara väärtus on arvestatud alljärgnevatel eeldustel

1. renditulu kasvumäär on THI-0,4%
2. diskontomäär 8%
3. vakantsuse määr 5%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (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 füüsilistele isikute ja mitteresidentide vahel.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitleme:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 237	21 237	
Ostjatelt laekumata arved	21 237	21 237	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23	
Muud nõuded	275 000	0	275 000
Laenunõuded	275 000	0	275 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	296 260	21 260	275 000
	31.12.2019	Jaotus järelejäanud 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	0	675 000
Laenunõuded	675 000	0	675 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	704 472	29 472	675 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 433 165
Ostud ja parendused	1 283 666
Ümberliigitamised	147 170
31.12.2019	3 864 001
Ostud ja parendused	226 035
Ümberliigitamised	-18 205
31.12.2020	4 071 831

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	691 925	610 761
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-87 463	-84 485

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	755 392	82 094	401 153	272 145	urib.+2,25%	eur	27.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	755 392	82 094	401 153	272 145			
Laenukohustised kokku	755 392	82 094	401 153	272 145			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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			

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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 990	37 990
Võlad töövõtjatele	1 112	1 112
Maksuvõlad	13 255	13 255
Muud võlad	727	727
Muud viitvõlad	727	727
Saadud ettemaksed	36 969	36 969
Tulevaste perioodide tulud	36 969	36 969
Kokku võlad ja ettemaksed	90 053	90 053
	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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	820 846	782 859
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	820 846	782 859
Kokku müügitulu	820 846	782 859
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	820 846	782 859
Kokku müügitulu	820 846	782 859

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	348	5
Kokku muud äritulud	348	5

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

	2020	2019
Tooraine ja materjal	13 351	21 294
Energia	85 238	97 223
Elektrienergia	57 884	68 890
Soojusenergia	27 354	28 333
Üür ja rent	24 000	34 000
Veekulu	3 280	3 898
Maamaks	5 792	5 672
Muud	7 361	5 873
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	139 022	167 960

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Ruumide remont	78 797	65 145
Varakindlustus	3 199	3 307
Konsultatsioonid	6 030	2 586
Pangateenus	148	145
Reklaamikulud	118	588
Muud	11 065	7 593
Kokku mitmesugused tegevuskulud	99 357	79 364

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	15 580	15 580
Sotsiaalmaksud	5 266	5 266
Kokku tööjõukulud	20 846	20 846
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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	285 716	8 875	683 250	2 447

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	24 080	500 338	54 762	500 733

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	7 800	7 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2021

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO MERERAND	Juhatuse liige	01.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaCom Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud DeltaCom Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 ülevaatusse 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 asjaspeutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusse 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 31.12.2020 summas 4,07 miljonit eur. Need ei ole eriotstarbelised ja asuvad aktiivse rendituru piirkonnas. Selliste kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamist stabiilse kinnisvara turu korral ei pea ilmselgelt igaaastasel teostama kinnisvaraekspert.

Vandeaudiitori eksperdi hinnangul on 2019. aasta valminud kinnisvarainvesteering ülehinnatud. See vara on bilansis seisuga 31.12.2020 kui ka algbilansis kajastatud 1,48 miljoni euro väärtuses. Sellest hinnangust tulenevalt on meie arvates seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 Deltacom Invest kinnisvarainvesteeringu väärtus ning eelmiste perioodide jaotamata kasum ning omakapital vähemalt 400 tuhat eurot ülehinnatud.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas 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

01.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	01.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 749 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	541 775
Kokku	4 291 752

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	820846	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