

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Varando

registrikood: 10925992

tänavatänu nimi, Tornimäe tn 7-131
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 56200024

e-posti aadress: platontinn@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Varando põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja üürile andmine. OÜ Varando alustas oma tegevust 2003.a. Aruandeperioodil ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Ettevõtte käive oli 144 455.- eurot. 2020.a. jätkatakse samalaadse tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 532	3 505	2
Nõuded ja ettemaksed	138 801	103 033	
Nõuded ostjate vastu	12 000	22	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	911	3
Muud nõuded	126 791	101 614	
Ettemaksed	0	486	
Kokku käibevarad	144 333	106 538	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 778 079	1 880 000	4,5
Materiaalsed põhivarad	223 983	247 162	4,5
Kokku põhivarad	4 002 062	2 127 162	
Kokku varad	4 146 395	2 233 700	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 743 306	450 250	6
Võlad ja ettemaksed	26 895	26 903	
Võlad tarnijatele	1 617	7 794	
Maksuvõlad	3 594	19 109	
Muud võlad	21 000	0	
Tulevaste perioodide tulud	684	0	
Kokku lühiajalised kohustised	1 770 201	477 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 365 485	900 499	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 365 485	900 499	
Kokku kohustised	3 135 686	1 377 652	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	7
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	851 831	825 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 661	26 670	
Kokku omakapital	1 010 709	856 048	
Kokku kohustised ja omakapital	4 146 395	2 233 700	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	123 455	16 088	8
Muud äritulud	300 000	281 673	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 468	-34 498	9
Mitmesugused tegevuskulud	-35 102	-35 660	10
Tööjõukulud	0	-48 579	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-133 178	-132 758	5
Muud ärikulud	0	-1 299	
Ärikasum (kahjum)	226 707	44 967	
Intressitulud	3 711	0	
Intressikulud	-75 757	-18 297	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 661	26 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 661	26 670	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja et see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte rakendas kinnisvarainvesteeringu hindamisel soetusmaksumuse meetodi õiglase väärtuse meetodi asemel.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Õiglase väärtuse meetodist loobuti, sest ei ole võimalik hinnata objekti väärtust antud meetodi järgi mõistliku ressursikuluga.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad alla-hindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Soetusmaksumuse meetodi järgi väärtuse määramisel on lähtutud objekti maksumusest. 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. Soetusmaksumuse meetodi aluseks on võetud 15.03.2016.a. tehtud kutselise kinnisvarahindaja poolt antud hinnang summas 2,1 miljonit eurot.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 650 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

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. 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	707	3 505
Kassa	4 825	0
Kokku raha	5 532	3 505

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 594	880	
Üksikisiku tulumaks				6 500
Sotsiaalmaks				11 126
Kohustuslik kogumispension				674
Töötuskindlustusmaksed				809
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			31	
Ettemaksukonto jääk	10			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	3 594	911	19 109

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 200 000	2 200 000
Akumuleeritud kulum	-210 000	-210 000
Jääkmaksumus	1 990 000	1 990 000
Amortisatsioonikulu	-110 000	-110 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 200 000	2 200 000
Akumuleeritud kulum	-320 000	-320 000
Jääkmaksumus	1 880 000	1 880 000
Ostud ja parendused	2 008 079	2 008 079
Amortisatsioonikulu	-110 000	-110 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 208 079	4 208 079
Akumuleeritud kulum	-430 000	-430 000
Jääkmaksumus	3 778 079	3 778 079

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	144 455	16 088
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 377	34 367

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	338 548	338 548
Akumuleeritud kulum	-68 629	-68 629
Jääkmaksumus	269 919	269 919
Amortisatsioonikulu	-22 757	-22 757
31.12.2018		
Soetusmaksumus	338 548	338 548
Akumuleeritud kulum	-91 386	-91 386
Jääkmaksumus	247 162	247 162
Amortisatsioonikulu	-23 179	-23 179
31.12.2019		
Soetusmaksumus	338 547	338 547
Akumuleeritud kulum	-114 564	-114 564
Jääkmaksumus	223 983	223 983

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Erafirma	1 700 000	1 700 000			7%	EUR	16.12.2020
Erafirma	22 500	22 500			3%	EUR	kokkuleppeline
Lühiajalised laenud kokku	1 722 500	1 722 500					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 386 291	20 806	1 365 485		4,90%	EUR	20.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 386 291	20 806	1 365 485				
Laenukohustised kokku	3 108 791	1 743 306	1 365 485				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Erafirma	1 350 749	450 250	900 499		1%	Eur	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 350 749	450 250	900 499				
Laenukohustised kokku	1 350 749	450 250	900 499				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	3 778 079	1 880 000
Kokku	3 778 079	1 880 000

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	123 455	16 088
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	123 455	16 088
Kokku müügitulu	123 455	16 088
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent ja haldamine	123 455	16 088
Kokku müügitulu	123 455	16 088

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	20 910	3 866
Energia	37	0
Elektrienergia	37	0
Hooldus- ja remondikulud	7 521	30 632
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 468	34 498

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	3 682	0
Mitmesugused bürookulud	31 420	35 660
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 102	35 660

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	36 307
Sotsiaalmaksud	0	12 272
Kokku tööjõukulud	0	48 579
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 520	0	77 170

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Baarihaldus OÜ	15 650	0	0	3%	EUR	31.12.2024

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimesed teated uuest koroonaviirusest SARS-CoV-2 (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja 2020. esimeses kvartalis jõudis koroonaviirus puhang ka Eestisse.

11.03.2020 nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu kuulutas Eesti Vabariigi Valitsus oma 12.03.2020 korraldusega kogu riigis välja eriolukorra Hädaolukorra Seaduse § 20 tähenduses nakkushaiguse levikust põhjustatud hädaolukorra lahendamiseks.

Praeguseks on COVID-19 levinud üle kogu maailma ja tänaseks on paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord. Muuhulgas on koroonaviiruse leviku tõkestamiseks piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta.

Riikliikud meetmed ja piirangud koroonaviiruse levimise tõkestamiseks on põhjustanud probleeme ettevõtjatele ja sedakaudu üldisele majandustegevusele tuues kaasa majanduse arengu olulise aeglustamise.

Käsitlеме haiguspuhangut ja selle põhjustatud aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Aruande koostamise ja heakskiitmise hetkel on meie hinnangul võimatu ennustada, kuidas muutub ja areneb olukord tulevikus, mis tekitab märkimisväärselt ebakindlust majandusarengu perspektiivide suhtes ning sellest tulenevalt ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid võimaliku mõju kohta meie tuleviku finantsnäitajatele. Hetkeseisuga oleme jätkanud oma majandustegevust, täites endale võetud kohustusi õigusaktidest ja lepingutest tulenevatel tingimustel.

Nii nagu teisedki riigid on Eesti Vabariik rakendanud abipakette majandusmõjude leevendamiseks. Siiski on 2019 majandusaasta aruande koostamise hetkel veel ebaselge, mis vormis riikliikud abimeetmed (nt töötasutoetused, riiklike maksude edasilükkamine või nende ajatamine pikema perioodile jne) rakenduvad, kuid tõhusate riigipoolsete meetmete korral taotleb ettevõtte meetmetest johtuvat riigipoolset abi vähendamaks viiruse levikust tingitud majanduskahju ettevõttele.

Juhtkond on rakendanud majandustegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks järgmisi meetmeid:

Juhatus andis ettevõtte pinnal tegutsevale ettevõttele ajutist rendialandust, et vältida kliendi kaotust. Samuti astuti läbirääkimisse pangaga, et saada ajutist maksepuhkust ja paremad tingimused laenu teenindamiseks.

Monitoorime järjepidevalt majanduse arengu olukorda ning analüüsime regulaarselt riske, kuid hetkeseisu kaalutluse tulemusena hindame, et meie majandustegevus jätkub ja/või suudame normaalse majandustegevuse taastada ning tagada jätkusuutlikkuse pikemas perspektiivis. Võimalikud finantsmõjud, kui need on selgunud, kajastame 2020. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Hinnang põhineb raamatupidamise aastaaruande allkirjastamisel kättesaadaval teabel, mistõttu edasiste sündmuste mõju ettevõtja tegevusele võib tulevikus märkimisväärselt erineda juhtkonna hetkehinnangust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2021

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PLATON TINN	Juhatuse liige	26.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varando OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Varando 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 12.

Juhtkonna vastustus 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 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Varando OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

27.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	27.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	851 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 661
Kokku	1 006 492
Jaotamine	
Kokku	1 006 492

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	851 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 661
Kokku	1 006 492
Jaotamine	
Kokku	1 006 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123455	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56200024
E-posti aadress	platontinn@hotmail.com