

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Waram OÜ

registrikood: 14509871

tänava/talu nimi, Ravila tn 75

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50411

telefon: +372 5094720

e-posti aadress: info@waram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Osaühing Waram asutati 18.06.2018. aastal, sama aasta lõpus soetati tütarettevõtte Kemotar OÜ.

Waram OÜ põhitegevuseks on olnud kinnisvarahaldus, aruandeaastal lisandus ettevõtte tegevuste hulka ka kinnisvaraarendus kui soetati 2 066 768 euro eest kinnistuid Tartu linna.

2021. aasta lõpuks on osaühingu omakapital 4 905 eurot, ettevõtte lõpetas aasta kahjumiga. 2022. aastal pikendatakse pangalaenu maksetähtaega.

2021. aasta kevadel, kui Eestis oli COVID-19 tingitud majanduskriis, võimaldas osaühing rentnikele, kes olid raskustes, rendisoodustust kuueks kuuks.

Waram OÜ majandusnäitajad			
Rentaablusnäitajad (%)	2021	2020	Muutus
Varade puhasrentaablus (ROA)	-0,48%	3,94%	-4,42%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	-990,58%	509,61%	-1500,20%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 156	97 908	
Nõuded ja ettemaksed	166 934	124 264	2
Kokku käibevarad	168 090	222 172	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 600 000	2 600 000	
Nõuded ja ettemaksed	2 580 383	1 238 836	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 436 801	2 502 371	4
Materiaalsed põhivarad	303 399	364 199	5
Kokku põhivarad	9 920 583	6 705 406	
Kokku varad	10 088 673	6 927 578	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	674 445	79 318	6
Võlad ja ettemaksed	333 805	34 804	
Kokku lühiajalised kohustised	1 008 250	114 122	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 075 517	6 759 962	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 075 517	6 759 962	
Kokku kohustised	10 083 767	6 874 084	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 494	-222 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 588	272 613	
Kokku omakapital	4 906	53 494	
Kokku kohustised ja omakapital	10 088 673	6 927 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	264 098	263 344	7
Muud äritulud	0	306 389	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 315	-33 628	8
Mitmesugused tegevuskulud	-22 255	-9 487	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-136 517	-135 391	
Ärikasum (kahjum)	60 011	391 227	
Intressitulud	75 551	28 837	
Intressikulud	-184 150	-147 451	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-48 588	272 613	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 588	272 613	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Waram OÜ 2021. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus standardiga. Aruanne on koostatud eurodes.

2018. aastal soetas ettevõtte tütarettevõtte Kemotar OÜ. Aruanne ei ole konsolideeritud, kuna vastab Raamatupidamise seaduse §29 punkt 2 kriteeriumitele.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha pangas ja nõudmiseni hoiuse jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded (näiteks nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu neid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstuludes. Nõuded vaadatakse üle iga bilansipäeva seisuga.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse

objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

2021. aastal soetatud kinnistute ostmise jaoks võetud laenuintressi kapitaliseeritakse seni kuni (majandus) üksus on oluliselt lõpetanud kõik tegevused, mis on vajalikud vara ettevalmistamiseks selle kavandatud kasutamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit. Igale põhivarale määratakse eraldi amortisatsiooninorm, arvestades tema eeldatavat kasulikku tööiga. Kasulik tööiga on ajavahemik, mille jooksul põhivara on majanduslikult otstarbekas kasutada. Vara amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igale bilansipäeval hinnatakse

kasutatavate amortisatsioonimäärade,-meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele.

Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue

komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent

kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalse põhivarale. Immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	10
Kinnisvarainvesteering	20

Rendid

Rendile antud varade eest saadud tulu kajastatakse müügituludes, rendile võetud varade eest makstavad kulud kajastatakse muudes tegevuskuludes. Rendile antud või rendile võetud varade hävimise või väärtuse languse tõttu tekkinud kahjud ja välja nõutud hüvitised kajastatakse muude äritulude ja -kulude all.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhist arvestusprintsipi kasutades. Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsibist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

1. emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. tütarettevõtted;
3. sidusettevõtted;
4. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
5. tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
6. eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	507 879	17 659	0	490 220
Ostjatelt laekumata arved	507 879	17 659	0	490 220
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 243	7 243	0	0
Laenunõuded	2 113 397	141 397	1 972 000	0
Muud nõuded	118 163	0	118 163	0
Intressinõuded	118 163	0	118 163	0
Ettemaksed	635	635	0	0
Tulevaste perioodide kulud	635	635	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 747 317	166 934	2 090 163	490 220

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	501 019	10 799	0	490 220
Ostjatelt laekumata arved	501 019	10 799	0	490 220
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 458	19 458	0	0
Laenunõuded	796 897	90 897	706 000	0
Muud nõuded	42 616	0	42 616	0
Intressinõuded	42 616	0	42 616	0
Ettemaksed	3 110	3 110	0	0
Tulevaste perioodide kulud	580	580	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 530	2 530	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 363 100	124 264	748 616	490 220

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10051056	Kemotar OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	2 706 404	2 706 404
Akumuleeritud kulum	0	-68 713	-68 713
Jääkmaksumus	0	2 637 691	2 637 691
Amortisatsioonikulu	0	-135 320	-135 320
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	2 706 404	2 706 404
Akumuleeritud kulum	0	-204 033	-204 033
Jääkmaksumus	0	2 502 371	2 502 371
Ostud ja parendused	2 030 000	0	2 030 000
Amortisatsioonikulu	0	-135 333	-135 333
Ümberliigitamised	0	2 995	2 995
Muud muutused	36 768	0	36 768
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 066 768	2 709 399	4 776 167
Akumuleeritud kulum	0	-339 366	-339 366
Jääkmaksumus	2 066 768	2 370 033	4 436 801

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	225 067	236 484
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	34 882	26 228

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019							
Soetusmaksumus	125 000	0	0	52 264	0	52 264	177 264
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	125 000	0	0	52 264	0	52 264	177 264
Ostud ja parendused	183 831	0	2 850	15 461	168 695	184 156	370 837
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	183 831	0		15 461	0	15 461	199 292
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0		0	168 695	168 695	168 695
Muud ostud ja parendused			2 850	0	0	0	2 850
Amortisatsioonikulu	0	0	-71	0	0	0	-71
Müügid (jääkmaksumuses)	-183 831	0	0	0	0	0	-183 831
31.12.2020							
Soetusmaksumus	125 000	0	2 850	67 725	168 695	236 420	364 270
Akumuleeritud kulum	0	0	-71	0	0	0	-71
Jääkmaksumus	125 000	0	2 779	67 725	168 695	236 420	364 199
Ostud ja parendused	0	43 179	0	66 521	0	66 521	109 700
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		43 179		66 521	0	66 521	109 700
Amortisatsioonikulu	0	-900	-285	0	0	0	-1 185
Ümberliigitamised	0	2 375	0	-2 995	-2 375	-5 370	-2 995
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	2 375	0	0	-2 375	-2 375	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-2 995	0	-2 995	-2 995
Muud muutused	0	0	0	0	-166 320	-166 320	-166 320
31.12.2021							
Soetusmaksumus	125 000	45 554	2 850	131 251	0	131 251	304 655
Akumuleeritud kulum	0	-900	-356	0	0	0	-1 256
Jääkmaksumus	125 000	44 654	2 494	131 251	0	131 251	303 399

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Maa	0	490 220

Kokku	0	490 220
-------	---	---------

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	674 445	674 445			EUR	15.08.2022
Lühiajalised laenud kokku	674 445	674 445				
Pikaajalised laenud						
Äriühing	9 075 517	0	9 075 517	0	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	9 075 517	0	9 075 517	0		
Laenukohustised kokku	9 749 962	674 445	9 075 517			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	753 763	79 318	674 445	0	EUR	15.08.2022
Äriühing	6 085 517	0	6 085 517	0	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	6 839 280	79 318	6 759 962	0		
Laenukohustised kokku	6 839 280	79 318	6 759 962	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 230 533	1 298 370
Kokku	1 230 533	1 298 370

Pangalaenu tagatiseks on Rehepapi tee 35, Soinaste küla, Tartumaa. Tagatise summa on 1 121 649,43 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	264 098	263 344
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	264 098	263 344
Kokku müügitulu	264 098	263 344
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	225 067	236 483
Kommunaalteenuste vahendus	34 882	26 228
Muu müük	4 149	633
Kokku müügitulu	264 098	263 344

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-26 816	-16 970
Energia	-15 824	-14 928
Elektrienergia	-15 824	-14 928
Muud	-2 675	-1 730
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 315	-33 628

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-1 227	-627
Koolituskulud	0	-24
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 519	-1 660
Notari-ja lepingutasud	-10 159	-5 273
Muud	-5 350	-1 903
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 255	-9 487

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VMBH OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151 659	90 897
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 659	90 897
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	49 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	49 000	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 423 591	744 901
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146 528	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 570 119	744 901
Laenukohustised		
Emaettevõtja	9 242 716	6 085 517
Kokku laenukohustised	9 242 716	6 085 517

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	790 000	1 041 000	1 125 000	706 000	32 153
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 227	289 500	339 830	90 897	530
Kokku antud laenud	931 227	1 330 500	1 464 830	796 897	32 683

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	706 000	1 149 500	27 000	1 828 500	65 970
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 897	307 000	113 000	284 897	9 577
Kokku antud laenud	796 897	1 456 500	140 000	2 113 397	75 547

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 680 000	1 405 517	0	6 085 517	128 065
Kokku laenukohustised	4 680 000	1 405 517	0	6 085 517	128 065

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	6 085 517	2 990 000	0	9 075 517	167 119
Kokku laenukohustised	6 085 517	2 990 000	0	9 075 517	167 119

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	0	0	0	0	490 220
Kokku müüdud	0	0	0	0	0	490 220

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	43 179	0	0	182	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 196	0	0	15 691	0
Kokku ostetud	43 179	27 196	0	182	15 691	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2022

Waram OÜ (registrikood: 14509871) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALLOT MANGUS	Juhatuse liige	01.06.2022
MAIT LAIDVEE	Juhatuse liige	24.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Waram OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Waram OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Waram OÜ seisuga 31.12.2021 koostatud bilansi kohaselt ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 6,0 korda (31.12.2020 0,5 korda). See näitaja viitab olulise ebakindluse esinemisele, mis võib tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Waram OÜ juhtkonna hinnangul on 2022. aastal võimalik laenukohustusi refinantseerida, mis on piisav kohustuste täitmiseks järgneval 12 kuul ning ettevõtte on jätkuvalt jätkusuutlik.

Meie arvamus ei ole märkusega seoses selle asjaoluga.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknub oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeauditiitori number 338

EL Finants OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 200

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

05.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Waram OÜ (registrikood: 14509871) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	05.05.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 588
Kokku	1 906

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	259949	98.43%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	4149	1.57%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
VMBH OÜ	14070719	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2000 EUR (Lihtomand)
Walburg OÜ	12411151	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094720
E-posti aadress	info@waram.ee