

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osaühing Varaks

registrikood: 10083694

tänav a nimi: C. R. Jakobsoni tn

maja number: 11

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71020

telefon: +372 5666 5665

e-posti aadress: mslaanetagune@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühing Varaks on asutatud 1996.aastal. Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Eesti Panga andmetel kujunes 2021. aasta majanduskasvuks 8,3 protsenti, kuid tempokas kasv möödub ning prognoosi kohaselt aeglustub 2022. aastal 3 protsenti allapoole. Kasvu takistavad üleilmsed tarneprobleemid, kuid enamikus tegevusvaldkondades püsib edasist arenemist üha enam ka vaba tööjõu puudus. Samuti on olemasolevad tootmisressursid juba rakendatud kõigi aegade kõrgeimal tasemel. Täiendavat ebakindlust lisab kiire energiahindade kasv. Edasine majanduse kasv tuleb seetõttu raskemini ning 2022. aastal kahandab kasvutempot ka erakordselt kiire hinnakasv. Hinnatõus Eestis aeglustub prognoosi järgi 2023.-2024. aastal. Sarnaselt Eestiga on muutunud globaalne majandusolukord. Sõda Ukrainas on viinud Eesti uude ajastusse nii julgeoleku poolest kui majanduslikult. Kuid majandusanalüütikud arvavad, et globaalset majanduskasvu ei suuda Ukraina sõda pärssida ja kuna 2021.aasta viimase kvartali majanduskasv oli üllatavalt tugev, siis suudab Eesti majandus uute oludega kohaneda.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2021. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Ettevõtte poolt võetud laenude intressid on seotud EURIBORI muutusega, mistõttu on intressimäärade muutusest tulenev risk madal.

Majandustegevusest 2021. aastal

2021. aastal toimus elamispindade pakkumise defitsiit ja kiire hinnatõus. Osaühingu müügitulu oli 1028 tuhat eurot, 2020. aastal 564 tuhat eurot. Üüritulu suurenes eelmise aruandeaastaga võrreldes 38 tuhande euro võrra ja oli 2021. aastal üüritulu oli 448 tuhat eurot, 2020. aastal 409 tuhat eurot.

Majandusaastal lõpetati ühe kortermaja ehitus. Investeeringu summa 1,5 miljonit eurot.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipe.

Juhatuses aruandeaastal muudatusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole 2022. aastal tegevuses suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse samal tegevusalal. Tegeletakse aktiivselt kinnisvarainvesteeringute müügi ning arendusega. Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju meie tegevusvaldkonnale. Ettevõtte pigem võidab sellest seoses üürikorterite nõudluse kasvuga.

Vaatamata raskele olukorrale majanduses on juhtkonna hinnangul ettevõtte tegevuse jätkuvus kindel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 779	1 621	
Nõuded ja ettemaksed	77 644	57 010	
Nõuded ostjate vastu	74 883	51 113	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44	2 380	2
Muud nõuded	1 896	3 517	
Ettemaksed	821	0	
Kokku varud	300 265	1 198 964	
Lõpetamata toodang	0	1 198 964	1
Valmistoodang	299 915	0	1
Ettemaksed varude eest	350	0	
Kokku käibevarad	427 688	1 257 595	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	1 785	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 785	
Kinnisvarainvesteeringud	4 733 706	3 679 828	3
Materiaalsed põhivarad	12 050	15 263	4
Kokku põhivarad	4 745 756	3 696 876	
Kokku varad	5 173 444	4 954 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	643 654	1 338 402	5,8
Võlad ja ettemaksed	417 879	324 255	
Võlad tarnijatele	29 579	89 210	
Võlad töövõtjatele	6 050	3 579	
Maksuvõlad	67 960	43 542	2
Muud võlad	99 032	48 461	
Muud saadud ettemaksed	215 258	139 463	
Kokku lühiajalised kohustised	1 061 533	1 662 657	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 259 092	1 659 364	5,8
Võlad ja ettemaksed	305 806	231 303	
Muud võlad	305 806	231 303	
Kokku pikaajalised kohustised	2 564 898	1 890 667	
Kokku kohustised	3 626 431	3 553 324	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	

Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 398 335	1 254 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 866	144 195	
Kokku omakapital	1 547 013	1 401 147	
Kokku kohustised ja omakapital	5 173 444	4 954 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 028 730	563 729	6
Muud äritulud	33 394	29 961	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-479 610	-111 455	
Mitmesugused tegevuskulud	-150 198	-79 844	
Tööjõukulud	-81 066	-88 977	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-87 044	-79 303	3,4
Muud ärikulud	-4 360	-1	
Ärikasum (kahjum)	259 846	234 110	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-114 196	-89 916	
Muud finantstulud ja -kulud	216	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	145 866	144 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 866	144 195	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Varaks aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aruanne, mille koostamise ja avaldamise eesmärk on anda seaduses nõutud informatsiooni oma finantsseisundi ja -tulemuste kohta. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtub ettevõtja Eesti finantsaruandluse standardist.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus.

Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Kirjel "Lõpetamata toodang" on kajastatud tavapärase äritegevuse käigus müügiks ehitatavad korterid. Kirjel "Valmistoodang" kajastatakse müügivalmis korterid. Varud on kajastatud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väiksuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud.

Kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead on vahemikus 25-50 aastat.

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. Alla 5000 euro maksvad varad kantakse kasutusele võtmisel kuludesse. Edaspidi kajastatakse materiaalne põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Rendilepingutest tulenevaid makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispolüümötetest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolustele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	65 235	0	41 168
Üksikisiku tulumaks	0	901	0	744
Sotsiaalmaks	0	1 609	0	1 438
Kohustuslik kogumispension	0	98	0	87
Töötuskindlustusmaksed	0	117	0	105
Ettemaksukonto jääk	44		2 380	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44	67 960	2 380	43 542

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	44 184	4 040 422	0	4 084 606
Akumuleeritud kulum	0	-302 288	0	-302 288
Jääkmaksumus	44 184	3 738 134	0	3 782 318
Ostud ja parendused	7 220	0	78 250	85 470
Müügid	0	-23 974	0	-23 974
Amortisatsioonikulu	0	-78 499	0	-78 499
Ümberliigitamised	0	-89 537	4 050	-85 487
31.12.2020				
Soetusmaksumus	51 404	3 924 521	82 300	4 058 225
Akumuleeritud kulum	0	-378 397	0	-378 397
Jääkmaksumus	51 404	3 546 124	82 300	3 679 828
Ostud ja parendused	0	0	46 197	46 197
Müügid	0	-110 106	0	-110 106
Amortisatsioonikulu	0	-83 831	0	-83 831
Ümberliigitamised	-7 220	5 776	1 444	0
Muud muutused	0	1 205 918	-4 300	1 201 618
31.12.2021				
Soetusmaksumus	44 184	5 026 109	125 641	5 195 934
Akumuleeritud kulum	0	-462 228	0	-462 228
Jääkmaksumus	44 184	4 563 881	125 641	4 733 706

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	447 840	409 658
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	143 500	52 650

Kirjel " Muud muutused" on kajastatud ümberliigitamine varudest summas 1 205 918 eurot.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	16 067	16 067
Amortisatsioonikulu	-804	-804
31.12.2020		
Soetusmaksumus	16 067	16 067
Akumuleeritud kulum	-804	-804
Jääkmaksumus	15 263	15 263
Amortisatsioonikulu	-3 213	-3 213
31.12.2021		
Soetusmaksumus	16 067	16 067
Akumuleeritud kulum	-4 017	-4 017
Jääkmaksumus	12 050	12 050

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutused	1 569 167	619 612	949 555	0	EUR	24.02.2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 569 167	619 612	949 555	0			
Kapitalirendikohustised kokku	11 987	2 042	9 945	0			
Muud laenukohustised							
Osanikud ja nendega seotud ettevõtted	1 259 592	0	1 259 592	0	EUR	Tähtajatu	8
Eraisikud	62 000	22 000	40 000	0	EUR	05.05.2024	8
Muud laenukohustised kokku	1 321 592	22 000	1 299 592	0			
Laenukohustised kokku	2 902 746	643 654	2 259 092	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	10 167	10 167			EUR	31.10.2021	
Lühiajalised laenud kokku	10 167	10 167					
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutused	1 564 895	154 335	1 410 560	0	EUR	24.02.2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 564 895	154 335	1 410 560	0			
Kapitalirendikohustised kokku	13 972	1 984	11 988	0			
Muud laenukohustised							
Osanikud ja nendega seotud ettevõtted	1 251 732	1 133 916	117 816	0	EUR	Tähtajatu	8
Eraisikud	42 000	38 000	4 000	0	EUR	14.04.2022	8
Ettevõtted	115 000	0	115 000	0	EUR	25.02.2022	
Muud laenukohustised kokku	1 408 732	1 171 916	236 816	0			
Laenukohustised kokku	2 997 766	1 338 402	1 659 364	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	5 587	12 807
Ehitised	4 800 653	4 629 025

Masinad ja seadmed	12 050	15 263
Kokku	4 818 290	4 657 095

AS SEB Pank laenud on tagatud korteritega Viljandis Pärnu mnt 35A ja Suur-Kaare 33, J.Liivi 3, Posti 9, 9A.

AS Swedbank laen on tagatud kinnistuga Viljandis Pärnu mnt 3 ja Pärnu mnt 11a.

Krediidiasutuse laenulepingute tingimuste järgi on võlad seotud osapooltele allutatud laenulepingutele ja tavapärasel arveldusel.

Nimetatud põhjusel on tähtajatud laenud seotud osapooltele kajastatud pikaajalise kohustisena ning nende tagasimakse lõpptähtaeg on 24.02.2024.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 028 730	563 729
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 028 730	563 729
Kokku müügitulu	1 028 730	563 729
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	447 840	409 658
Teenused	192 023	154 071
Korterite müük (varud)	319 833	0
Sõidukite müük	57 367	0
Muu vara müük	11 667	0
Kokku müügitulu	1 028 730	563 729

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	61 281	66 451
Sotsiaalmaksud	19 785	22 526
Kokku tööjõukulud	81 066	88 977
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 062	223
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 062	223
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 251 732
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 480	8 720
Kokku laenukohustised	8 480	1 260 452
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 766	55 819
Kokku võlad ja ettemaksed	103 766	55 819

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 259 592	0
Kokku laenukohustised	1 259 592	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	4 500	0	4 500	0	93
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	390 462	961 770	100 500	1 251 732	37 540
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 000	0	0	8 000	720
Kokku laenukohustised	402 962	961 770	105 000	1 259 732	38 353

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 251 732	177 379	169 519	1 259 592	55 029
Kokku laenukohustised	1 251 732	177 379	169 519	1 259 592	55 029

MÜÜDUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 895	2 084	0
Kokku müüdnud	10 895	2 084	0

OSTETUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 124	10 878	386 270
Kokku ostetud	21 124	10 878	386 270

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	15 560	15 560

Vt Lisa 5

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara summas 633,8 tuhat eurot, mis võib viidata võimalikele jätkuvuse probleemidele.

Lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud pangalaen summas 499,5 tuhat eurot, mille tähtaega pikendatakse 2022. aastal. Ettevõtte on positiivne rahavoog rendituludest. Vajadusel finantseeritakse käibekapitali puudujääki osanike rahastusest.

Osaühingu raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes osaühingu tegevuse jätkumisest, sest juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital seisuga 31.12.2021 osaühingule majandusraskusi ega põhjusta maksejõuetust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2022

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	27.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Varaks osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Varaks raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 14.

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 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Varaks finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2021 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara summas 633,8 tuhat eurot, mis võib viidata võimalikele jätkuvuse probleemidele. Antud asjaolu on avalikustatud lisa 9 Tegevuse jätkuvus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeaudiitori number 399

Audius AB osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 101

J. Köleri tn 5-3, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71013

30.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	30.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 398 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 866
Kokku	1 544 201
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 544 201
Kokku	1 544 201

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 398 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 866
Kokku	1 544 201
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 544 201
Kokku	1 544 201

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	639863	62.20%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	331500	32.22%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	57367	5.58%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Alliksaar	36611110284		1278 EUR (Lihtomand)
Meelik Saviste	37403076017		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 4333967
Mobiiltelefon	+372 56665665
E-posti aadress	mslaanetagune@gmail.com