

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: DeltaCom Invest OÜ

registrikood: 11299947

tänavatalu 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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Deltacom Invest OÜ on 2007.a. alates tegelenud kinnisvara haldamisega ja rentimisega Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Rakveres.

Loodame 2022.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)

	2021	2020
Müügitulu (tuh.eur)	853	821
Tulu kasv	3,90%	4,99%
Brutokasumi määr	58,73%	68,45%
Puhaskasum (tuh. eur)	501	542
Kasumi kasv	-7,56%	7,15%
Puhasrentaablus	58,73%	66,02%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,15	4,49
ROA	8,98%	10,55%
ROE	10,44%	12,62%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2021 - \text{puhaskasum } 2020) / \text{puhaskasum } 2020 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajajaised kohustused
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 135 284	772 918	
Nõuded ja ettemaksed	63 156	21 260	2
Kokku käibevarad	1 198 440	794 178	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	275 000	275 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 101 831	4 071 831	3
Materiaalsed põhivarad	1 500	0	
Kokku põhivarad	4 378 331	4 346 831	
Kokku varad	5 576 771	5 141 009	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	85 527	82 094	4
Võlad ja ettemaksed	107 916	90 053	5
Kokku lühiajalised kohustised	193 443	172 147	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	586 477	673 298	4
Kokku pikaajalised kohustised	586 477	673 298	
Kokku kohustised	779 920	845 445	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 291 752	3 749 977	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 287	541 775	
Kokku omakapital	4 796 851	4 295 564	
Kokku kohustised ja omakapital	5 576 771	5 141 009	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	852 957	820 846	6
Muud äritulud	3	348	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-243 202	-139 022	7
Mitmesugused tegevuskulud	-81 653	-99 357	8
Tööjõukulud	-25 230	-20 846	9
Muud ärikulud	-4	0	
Ärikasum (kahjum)	502 871	561 969	
Intressikulud	-18 181	-20 323	
Muud finantstulud ja -kulud	16 597	129	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	501 287	541 775	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 287	541 775	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

DeltaCom Invest OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Ettevõtte 2021. 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	63 156	63 156	
Ostjatelt laekumata arved	63 156	63 156	
Laenunõuded	275 000		275 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 156	63 156	275 000
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	
Laenunõuded	275 000	0	275 000
Muud nõuded		0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	296 260	21 260	275 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	3 864 001
Ostud ja parendused	226 035
Ümberliigitamised	-18 205
31.12.2020	4 071 831
Ostud ja parendused	30 000
31.12.2021	4 101 831

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	652 512	679 925
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-79 846	-87 463

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	672 004	85 527	586 477		Euribor+2,5%	eur	25.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	672 004	85 527	586 477				
Laenukohustised kokku	672 004	85 527	586 477				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	83 400	83 400
Ehitised	1 480 396	1 480 396
Kokku	1 563 796	1 563 796

Laenulepingu 12-064144-JL tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Jordi tee 4, Kotinuka küla summas 500000€ ja hüpoteek summale 780000€ kinnistule Tartu mnt 119, Tallinn.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	47 398	47 398
Võlad töövõtjatele	2 103	2 103
Maksuvõlad	11 794	11 794
Muud võlad	1 393	1 393
Muud viitvõlad	1 393	1 393
Saadud ettemaksed	45 228	45 228
Tulevaste perioodide tulud	45 228	45 228
Kokku võlad ja ettemaksed	107 916	107 916
	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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	852 957	820 846
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	852 957	820 846
Kokku müügitulu	852 957	820 846
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	852 957	820 846
Kokku müügitulu	852 957	820 846

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	7 759	13 351
Energia	147 564	85 238
Elektrienergia	93 677	57 884
Soojusenergia	53 887	27 354
Üür ja rent	24 000	24 000
Veekulu	3 698	3 280
Maamaks	6 199	5 792
Kinnisvara haldusteenus	36 000	0
Muud	17 982	7 361
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	243 202	139 022

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Ruumide hooldus ja remont	70 734	78 797
Varakindlustus	3 790	3 199
Konsultatsioonid	1 100	6 030
Pangateenus	152	148
Reklaamimaks	249	118
Muud	5 628	11 065
Kokku mitmesugused tegevuskulud	81 653	99 357

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	18 856	15 580
Sotsiaalmaksud	6 374	5 266
Kokku tööjõukulud	25 230	20 846
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2

Lisa 10 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	41 098	10 716
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 098	10 716
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600	8 875
Kokku võlad ja ettemaksed	3 600	8 875

PIKAAJALISED	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	275 000	275 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	275 000	275 000
Laenukohustised		
Kokku laenukohustised	275 000	275 000

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	675 000	400 000	275 000	0
Kokku antud laenud	675 000	400 000	275 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	275 000	275 000	16 500
Kokku antud laenud	275 000	275 000	16 500

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	548 689	500 338
Kokku müüdnud	548 689	500 338

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 131	24 080
Kokku ostetud	24 131	24 080

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 800	7 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2022

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO MERERAND	Juhatuse liige	18.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaCom Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud DeltaCom Invest OÜ 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 lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 töövõtude 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 asjasepuutuvaid 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 lisas 1 toodud arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mille väärtust on hinnanud juhatus diskonteeritud rahavoo meetodil.

OÜ DeltaCom Invest kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis seisuga 31.12.2021 summas 4,1 miljonit eurot (2020: 4,07 miljonit eur). Need ei ole eriotstarbelised ja asuvad aktiivse rendituru piirkonnas, siis iga-aastaselt stabiilse kinnisvara turu korral ei pea nende väärtust hindama kinnisvaraekspert. 2021.aastal ei ole ettevõtte väliselt eksperdilt kinnisvarainvesteeringute väärtuse kohta hinnangut tellitud.

Vandeaudiitori eksperdi hinnangul on 2019.aasta valminud kinnisvarainvesteering ülehinnatud. See kinnistu on bilansis seisuga 31.12.2021 kui ka algbilansis kajastatud 1,5 miljoni euro väärtuses. Sellest hinnangust tulenevalt on meie arvates seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 OÜ Deltacom Invest kinnisvarainvesteeringu väärtus ning eelmiste perioodide jaotamata kasum ning omakapital vähemalt 500 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 31.12.2021 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

18.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaCom Invest OÜ (registrikood: 11299947) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	19.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 291 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 287
Kokku	4 793 039

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	852957	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