

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Varando

registrikood: 10925992

tänava/talu nimi, Tornimäe tn 7-131

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Seotud osapooled	11
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. Juhatusel liikmetele tasusid ei makstud. Ettevõtte käive oli 114266.- eurot. 2021.a. jätkatakse samalaadse tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 618	5 532	2
Nõuded ja ettemaksed	141 824	138 801	
Nõuded ostjate vastu	0	12 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	10	
Muud nõuded	141 384	126 791	
Ettemaksed	440	0	
Kokku käibevarad	156 442	144 333	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 834 002	3 778 079	4
Materiaalsed põhivarad	0	223 983	5
Kokku põhivarad	3 834 002	4 002 062	
Kokku varad	3 990 444	4 146 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 781 689	1 743 306	6
Võlad ja ettemaksed	48 144	26 895	
Võlad tarnijatele	45 938	1 617	
Maksuvõlad	2 206	3 594	
Muud võlad	0	21 000	
Tulevaste perioodide tulud	0	684	
Kokku lühiajalised kohustised	1 829 833	1 770 201	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 321 708	1 365 485	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 321 708	1 365 485	
Kokku kohustised	3 151 541	3 135 686	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	7
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 006 492	851 831	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 806	154 661	
Kokku omakapital	838 903	1 010 709	
Kokku kohustised ja omakapital	3 990 444	4 146 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	114 266	123 455	8
Muud äritulud	17 000	300 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 493	-28 468	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 630	-35 102	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-168 061	-133 178	
Ärikasum (kahjum)	-105 918	226 707	
Intressitulud	3 595	3 711	
Intressikulud	-69 483	-75 757	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-171 806	154 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 806	154 661	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2020. 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 aadtaaruandega 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.

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 üksikest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto	9 793	707
Kassa	4 825	4 825
Kokku raha	14 618	5 532

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 206		3 594
Ettemaksukonto jääk	0		10	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 206	10	3 594

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-150 161	-150 161
Ümberliigitamised	206 084	206 084
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 414 163	4 414 163
Akumuleeritud kulum	-580 161	-580 161
Jääkmaksumus	3 834 002	3 834 002

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	114 266	144 455
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 733	15 377

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-17 899	-17 899
Ümberliigitamised	-206 084	-206 084
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-206 084	-206 084
31.12.2020		
Soetusmaksumus	338 547	338 547
Akumuleeritud kulum	-338 547	-338 547
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	31.12.2021
Erafirma	23 858	23 858			3%	EUR	kokkuleppeline
Lühiajalised laenud kokku	1 723 858	1 723 858					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 379 539	57 831	1 321 708		4,90%	EUR	20.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 379 539	57 831	1 321 708				
Laenukohustised kokku	3 103 397	1 781 689	1 321 708				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised		3 778 079
Kokku		3 778 079

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	114 266	123 455
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	114 266	123 455
Kokku müügitulu	114 266	123 455
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent ja haldamine	114 266	123 455
Kokku müügitulu	114 266	123 455

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	29 760	20 910
Energia	0	37
Elektrienergia	0	37
Hooldus- ja remondikulud	18 733	7 521
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	48 493	28 468

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	2 849	3 682
Mitmesugused bürookulud	17 781	31 420
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 630	35 102

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 384	0	61 520	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Baarihaldus OÜ		5 560	1 923	3%	EUR	31.12.2024
Ravohansa OÜ		0	1 364	3%	EUR	31.12.2024
Kindlife OÜ	17 000	0	306	3%	EUR	31.12.2024

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
Kindlife OÜ	17 000		0	3%	EUR	31.12.2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.01.2022

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PLATON TINN	Juhatuse liige	14.01.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varando OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Varando OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 asjaspeutuvaid 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1,67 (31.12.2019: 1,63) mln euro võrra.

Muu asjaolu

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et raamatupidamise seaduse § 24 lg 1 kohaselt antakse tegevusaruandes ülevaade raamatupidamiskohustuslase tegevusest ja asjaoludest, millel on määrav tähtsus raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel, olulistest sündmustest majandusaastal ning eeldatavatest arengusuundadest. Muuhulgas tuleks tegevusaruandes esitada peamisi finantssuhtarve majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodikat. Eelneva valguses on ettevõtte tegevusaruande meie hinnangul liiga lakooniline.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

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

17.01.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	17.01.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 006 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 806
Kokku	834 686
Jaotamine	
Kokku	834 686

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 006 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-171 806
Kokku	834 686
Jaotamine	
Kokku	834 686

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	114266	100.00%	Jah

Sidevahendid

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