

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Varando

registrikood: 10925992

tänavatalu 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 Laenunõuded	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

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 8947.- eurot. 2022.a. jätkatakse samalaadse tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 785	14 618	1
Nõuded ja ettemaksed	1 529 328	141 824	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 634	0	3
Muud nõuded	1 527 254	141 384	4
Ettemaksed	440	440	
Kokku käibevarad	1 570 113	156 442	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 743 652	3 834 002	5
Kokku põhivarad	3 743 652	3 834 002	
Kokku varad	5 313 765	3 990 444	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 785 065	1 781 689	6
Võlad ja ettemaksed	2 277	48 144	
Võlad tarnijatele	2 277	45 938	
Maksuvõlad	0	2 206	
Kokku lühiajalised kohustised	1 787 342	1 829 833	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 905 374	1 321 708	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 905 374	1 321 708	
Kokku kohustised	4 692 716	3 151 541	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834	7
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	834 686	1 006 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 854	-171 806	
Kokku omakapital	621 049	838 903	
Kokku kohustised ja omakapital	5 313 765	3 990 444	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	8 947	114 266	8
Muud äritulud	71 852	17 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 408	-48 493	9
Mitmesugused tegevuskulud	-57 931	-20 630	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-90 349	-168 061	
Ärikasum (kahjum)	-80 889	-105 918	
Intressitulud	31 725	3 595	
Intressikulud	-168 690	-69 483	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-217 854	-171 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 854	-171 806	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2021. 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.

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.

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 üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	35 960	9 793
Kassa	4 825	4 825
Kokku raha	40 785	14 618

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	151	2 206
Ettemaksukonto jääk	1 483	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 634	2 206

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
OÜ Baarihaldus	1 449 060	1 449 060	15%	EUR	31.12.2025
OÜ Ravohansa	49 562	49 562	8%	EUR	31.12.2025
OÜ Kindlife	28 632	28 632	8%	EUR	31.12.2025
Laenunõuded	1 527 254	1 527 254			
	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
OÜ Baarihaldus	106 880	106 880	15%	EUR	31.12.2025
OÜ Ravohansa	48 198	48 198	8%	EUR	31.12.2025
OÜ Kindlife	27 640	27 640	8%	EUR	31.12.2025
Laenunõuded	182 718	182 718			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 208 079	4 208 079
Akumuleeritud kulum	-430 000	-430 000
Jääkmaksumus	3 778 079	3 778 079
Amortisatsioonikulu	-253 472	-253 472
Ümberliigitamised	309 395	309 395
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 517 474	4 517 474
Akumuleeritud kulum	-683 472	-683 472
Jääkmaksumus	3 834 002	3 834 002
Amortisatsioonikulu	-90 349	-90 349
Muud muutused	-1	-1
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 517 473	4 517 473
Akumuleeritud kulum	-773 821	-773 821
Jääkmaksumus	3 743 652	3 743 652

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 947	114 266
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 585	18 733

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	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	31.12.2022
Erafirma	27 234	27 234			3%	EUR	kokkuleppeline
Lühiajalised laenud kokku	1 727 234	1 727 234					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 430 000	57 831	1 372 169		4,9%	EUR	02.06.2023
Erafirma	1 533 205		1 533 205		8%	EUR	22.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 963 205	57 831	2 905 374				
Laenukohustised kokku	4 690 439	1 785 065	2 905 374				

	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
Erafirma							
Pikaajalised laenud kokku	1 379 539	57 831	1 321 708				
Laenukohustised kokku	3 103 397	1 781 689	1 321 708				

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 947	114 266
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 947	114 266
Kokku müügitulu	8 947	114 266
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent ja haldamine	8 947	114 266
Kokku müügitulu	8 947	114 266

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	0	29 760
Hooldus ja remondikulud	13 408	18 733
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 408	48 493

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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	1 527 254	141 384
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 527 254	141 384

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.09.2022

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PLATON TINN	Juhatuse liige	22.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varando OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Varando 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 11.

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 ülevaatusse töövõtte 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ettevõtte juhtkond on raamatupidamise aastaaruande koostamisel järgmiselt hälbinud Eesti finantsaruandluse standardi põhimõtetest:

- 1) Seisuga 31.12.2021 kajastuvad ettevõtte bilansis lühiajaliste laenuõuena pikaajalised laenuõuded seotud isikutele ca 1,5 mln (31.12.2020: ca 0,18 mln) eurot (lisas 4 esitatud informatsiooni põhjal on kõikide laenuõuete lõpptähtaeg 31.12.2025).
- 2) Lisas 6 (Laenukohustised) ei ole esitatud Eesti finantsaruandluse standardi nõuete kohast laenukohustistega seotud lisainformatsiooni tagatiste, pantide jm oluliste lepingutingimuste kohta.
- 3) Seotud isikute lisa ei ole täieliku informatsiooniga, st informatsioon ei ole kõikehõlmav.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutvas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Varando OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Varando OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 0,22 (31.12.2020: 1,67) mln euro võrra. Juhul kui võtta arvesse, et lühiajaliste laenuõuena on kajastatud pikaajalised laenuõuded, ületava lühiajalised kohustised käibevarasid ca 1,7 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 tegevusaruanne meie hinnangul liiga lakooniline.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõõtsa tn 6, Tallinn, Harju maakond, 11415

25.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Varando (registrikood: 10925992) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	25.09.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	834 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 854
Kokku	616 832
Katmine	
Kokku	616 832

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	834 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-217 854
Kokku	616 832
Katmine	
Kokku	616 832

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8947	100.00%	Jah

Sidevahendid

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