

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Varaks

registrikood: 10083694

tänavanimi: C. R. Jakobsoni tn

maja number: 11

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71020

telefon: +372 5666 5665

faks: +372 4333967

e-posti aadress: mslaanetagune@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Majanduskeskkond ja selle mõjud

Eesti SKP vähenes püsivhindades. Majandusanalüütikute arvates inflatsioon aeglustub, töötusemäär suureneb veidi, kuid palgakasv püsib tugev. Järgmiseks aastaks prognoositakse mõõdukat majanduskasvu ja hinnakasvu normaliseerumist. 2022. aastat iseloomustas kiire hinnatõus ning majanduskonjunkturi halvenemine. Kiire inflatsioon ja karmistuvad rahastamistingimused vähendasid kulutusi ja tootmist, suurendades ettevõtete kulusid. IMFi värske hinnangu põhjal ootab kolmandikku maailmajandusest ees 2023. aastal kahanemine. Majandus on siiski osutunud oodatust vastupidavamaks. Kiire inflatsiooni ohjeldamiseks on Euroopa Keskpanga nõukogu jätkanud baasintressimäärade tõstmist stabiilses tempos ja teeb seda edaspidi eeldatavalt veelgi. Kokkuvõtvalt ootab Eesti majandust ees raske aasta, ent intressimäärade ja maailmajanduse stabiliseerumine võib kaasa tuua ka üllatavalt kiire taastumise.

Kinnisvaraekspertide sõnul oli 2022. aasta pöördeline aasta, mille jooksul raputasid kinnisvaraturgu nii sõda kui ka energiakriis ning aastaid stabiilsena püsinud nõudluse ja pakkumise struktuur hakkas muutuma. Majanduskasv pidurdus ning kinnisvaratehingute arv vähenes. Samas üüriturul aktiveerus järsult tänu sõjapõgenike lainele. 2023. aastaks ennustatakse pigem kinnisvaraturu jahtumist, sest inimesed on äraootaval seisukohal. Üüriturul üürilistest puudu ei ole, seega on oodata üürihindade püsimist samal tasemel.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2022. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Ettevõtte poolt võetud laenude intressid on seotud EURIBORI muutusega, mistõttu on intressimäärad tõusnud ning stabiliseerumise aega ei osata ennustada.

Majandustegevusest 2022. aastal

2022. aastal toimus elamispiindade pakkumise defitsiit ja kiire hinnatõus. Osaühingu müügitulu oli 899 tuhat eurot, 2021. aastal 1029 tuhat eurot. Üüritul suurenes eelmise aruandeaastaga võrreldes 110 tuhande euro võrra ja oli 2022. aastal 558 tuhat eurot, 2021. aastal 448 tuhat eurot.

Majandusaastal investeeriti uutesse kinnisvaraprojektidesse 401 tuhat eurot.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid.

Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipe.

Juhatuses muudatusi ei toimunud.

Osaühingu raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes osaühingu tegevuse jätkumisest vaatamata sellele, et seisuga 31.12.2022 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara summas 436 tuhat eurot. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital osaühingule majandusraskusi ega põhjusta maksejõuetust. Ettevõtte on positiivne rahavoog rendituludest, Vajadusel finantseeritakse käibekapitali puudujääki osanike rahastusest

Peamised suhtarvud:

Nimetus	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,3	0,4
Üldine võlasuhe	0,6 %	0,7 %
ROA	7,8 %	2,8 %
ROE	20,2 %	9,4 %

- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- Üldine võlasuhe (%) = kohustised / varad kokku * 100
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole 2023. aastal tegevuses suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse samal tegevusalal. Tegeletakse aktiivselt kinnisvarainvesteeringute müügi ning arendusega. Oleme teadlikud keerulisest olukorrast maailmamajanduses ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju meie tegevusvaldkonnale. Vaatamata raskele olukorrale majanduses on juhtkonna hinnangul ettevõtte tegevuse jätkuvus kindel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 188	49 779	
Nõuded ja ettemaksed	83 667	77 644	
Nõuded ostjate vastu	81 487	74 883	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	217	44	2
Muud nõuded	1 162	1 896	
Ettemaksed	801	821	
Kokku varud	10 000	300 265	
Valmistoodang	0	299 915	
Ettemaksed varude eest	10 000	350	
Kokku käibevarad	185 855	427 688	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 855 095	4 733 706	3
Materiaalsed põhivarad	8 569	12 050	4
Kokku põhivarad	4 863 664	4 745 756	
Kokku varad	5 049 519	5 173 444	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	238 074	643 654	5
Võlad ja ettemaksed	383 343	417 879	
Võlad tarnijatele	28 535	29 579	
Võlad töövõtjatele	6 482	6 050	
Maksuvõlad	69 180	67 960	2
Muud võlad	153 306	99 032	
Muud saadud ettemaksed	125 840	215 258	
Kokku lühiajalised kohustised	621 417	1 061 533	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 236 967	2 259 092	5
Võlad ja ettemaksed	252 084	305 806	
Muud võlad	252 084	305 806	
Kokku pikaajalised kohustised	2 489 051	2 564 898	
Kokku kohustised	3 110 468	3 626 431	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 544 201	1 398 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 038	145 866	

Kokku omakapital	1 939 051	1 547 013	
Kokku kohustised ja omakapital	5 049 519	5 173 444	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	899 379	1 028 730	6
Muud äritulud	203 662	33 394	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-313 651	-479 610	
Mitmesugused tegevuskulud	-86 804	-150 198	
Tööjõukulud	-101 701	-81 066	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-111 401	-87 044	3,4
Muud ärikulud	-1	-4 360	
Ärikasum (kahjum)	489 483	259 846	
Intressikulud	-97 450	-114 196	
Muud finantstulud ja -kulud	5	216	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	392 038	145 866	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 038	145 866	

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 osapoolale 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 osapoolale 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead on vahemikus 25-50 aastat. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade grupi 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 kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara väärandamisel 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 amortiseerimispõhimõtetest.

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 äriolukorrale.

Seotud osapooled on: osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. 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)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	64 703	0	65 235
Üksikisiku tulumaks	0	1 547	0	901
Sotsiaalmaks	0	2 606	0	1 609
Kohustuslik kogumispension	0	134	0	98
Töötuskindlustusmaksed	0	190	0	117
Ettemaksukonto jääk	217		44	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	217	69 180	44	67 960

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

2022. aasta jooksul ei toimunud maksurevisjone. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	0	401 670	401 670
Müügid	0	-421 231	0	-421 231
Amortisatsioonikulu	0	-107 920	0	-107 920
Ümberliigitamised	0	248 870	0	248 870
31.12.2022				
Soetusmaksumus	44 184	4 847 563	527 311	5 419 058
Akumuleeritud kulum	0	-563 963	0	-563 963
Jääkmaksumus	44 184	4 283 600	527 311	4 855 095

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	557 510	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	620 500	

Kirjel "Muud muutused" on kajastatud ümberliigitamine varudest summas 2022. aastal 248 870 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 2021. aastal 447 840 eurot ja kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas oli 143 500 eurot.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	16 067	16 067
Akumuleeritud kulum	-4 017	-4 017
Jääkmaksumus	12 050	12 050
Amortisatsioonikulu	-3 481	-3 481
31.12.2022		
Soetusmaksumus	16 067	16 067
Akumuleeritud kulum	-7 498	-7 498
Jääkmaksumus	8 569	8 569

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediitdiasutused	1 192 541	223 972	968 569	0	6 kuu EURIBOR +2,75%	EUR	20.11.2027	
Pikaajalised laenud kokku	1 192 541	223 972	968 569	0				
Kapitalirendikohustised kokku	9 945	2 102	7 843	0				
Muud laenukohustised								
Osanikud ja nendega seotud ettevõtted	1 220 555	0	1 220 555	0	4,5%	EUR	20.11.2027	8
Eraisikud	52 000	12 000	40 000	0	4,5-6%	EUR	05.05.2024	
Muud laenukohustised kokku	1 272 555	12 000	1 260 555	0				
Laenukohustised kokku	2 475 041	238 074	2 236 967	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediitdiasutused	1 569 167	619 612	949 555	0	6 kuu EURIBOR +2,75%	EUR	20.11.2027	
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	4,5%	EUR	20.11.2027	8
Eraisikud	62 000	22 000	40 000	0	4,5-6%	EUR	05.05.2024	
Muud laenukohustised kokku	1 321 592	22 000	1 299 592	0				
Laenukohustised kokku	2 902 746	643 654	2 259 092	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	5 587	5 587
Ehitised	4 100 193	4 500 738
Masinad ja seadmed	8 569	12 050
Muud varad	0	299 915

Kokku	4 114 349	4 818 290
--------------	------------------	------------------

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.

Krediitdiasutuse laenulepingute tingimuste järgi on võlad seotud osapooltele allutatud laenulepingutele va tavapärase arveldused.

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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	899 379	1 028 730
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	899 379	1 028 730
Kokku müügitulu	899 379	1 028 730
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	557 510	447 840
Teenused	249 415	172 214
Korterite müük	66 667	319 833
Maaklerteenus	25 787	19 809
Sõidukite müük	0	57 367
Muu vara müük	0	11 667
Kokku müügitulu	899 379	1 028 730

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	75 817	61 281
Sotsiaalmaksud	25 884	19 785
Kokku tööjõukulud	101 701	81 066
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	522	1 062
Kokku nõuded ja ettemaksed	522	1 062
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	2 000
Kokku laenukohustised	2 000	2 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 291	103 766
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120	120
Kokku võlad ja ettemaksed	152 411	103 886

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 220 555	1 259 591
Kokku laenukohustised	1 220 555	1 259 591

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	169 520	1 259 591	55 029
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	0	0	2 000	120
Kokku laenukohustised	1 253 732	177 379	169 520	1 261 591	55 149

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 259 591	22 000	61 036	1 220 555	53 470
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	0	0	2 000	120
Kokku laenukohustised	1 261 591	22 000	61 036	1 222 555	53 590

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 109	10 895
Kokku müüdnud	12 109	10 895

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 094	21 124
Kokku ostetud	1 094	21 124

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	15 560	15 560

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2023

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	26.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Varaks osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Varaks raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 15.

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 ülevaatusse 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. 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Varaks finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

osaühing Varaks 31.12.2021. aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande ülevaatusse viis läbi teine audiitor, kes avaldas modifitseerimata kokkuvõtte selle aruande kohta 30. mail 2022. aastal.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Lehtsalu

Vandeaudiitori number 279

Osaühing Infora

Audiitorettevõtja tegevusloa number 51

Tallinna tn 19/21, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71013

28.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA LEHTSALU	Vandeaudiitor	28.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 544 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 038
Kokku	1 936 239
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 936 239
Kokku	1 936 239

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 544 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 038
Kokku	1 936 239
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 936 239
Kokku	1 936 239

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	806925	89.72%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	66667	7.41%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	25787	2.87%	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