

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osühing Varaks

registrikood: 10083694

postiaadress: Viljandi maakond, Viljandi linn,
C. R. Jakobsoni tn 11

postisihnumber: 71020

telefon: +372 56665665

faks: +372 4333967

e-posti aadress: mslaanetagune@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
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 Muud äritulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Statistikaameti hinnangul vähenes Eesti majanduse maht 2023. aastal kokkuvõttes 3%. Eesti Panga majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamiseks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Enamike prognoosijate hinnangul ootab Euroala ees majanduskasv, mis jääb alla ühe protsendi, eeldusel, et Euroopa Keskpang vähendab intressimäärasid. Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

2023. aastal langes ärikinnisvara turu ostu-müügitehingute arv märgatavalt. Viimastel aastatel on ärikinnisvara investeerimisturul olnud ostupoolel kodumaine kapital ja müügipoolel välisinvestorid, kelle müügihuvi ehk saab selgitada halvenenud geopoliitilise olukorraga, aga Eesti investorid on valmis jätkuvalt raha paigutama.

Ärikinnisvara üürile andmine on majandusest oluliselt stabiilsem tegevusala ning oluline põhjus sellele, et kinnisvaraalased tegevused 2023. aastal paljude muude tegevusaladega ja majanduse kui tervikuga võrreldes vastuvoolu ujusid. Ärikinnisvara stabiilsus tuleneb asjaolust, et rahavoo tuumaks olev üüritul põhineb pikaajalistel lepingutel ja ei hakka seetõttu kohe majanduslanguse alguses järsult vähenema.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2023. 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

2023. aastal renditurul olulist muutust ei toimunud, kuigi üüritulu vähenes võrreldes eelmise aastaga ja oli 537 tuhat eurot, 2022. aastal oli üüritulu 558 tuhat eurot. Ka kogu müügitulu vähenes 783 tuhandele eurole 899 tuhandelt eurot.

Majandusaastal investeeriti kokku 275,9 tuhat eurot, millest uutesse kinnisvaraprojektidesse 157 tuhat eurot ja 119 tuhat korteritesse.

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 31.12.2023 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara summas 818 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	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,2	0,3
Üldine võlasuhe	59 %	62 %
ROA	4,4 %	7,8 %
ROE	10,6 %	20,2 %

- 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 2024. 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	119 569	92 188	
Nõuded ja ettemaksed	77 157	93 667	
Nõuded ostjate vastu	74 940	81 487	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	135	217	2
Muud nõuded	901	1 162	
Ettemaksed	1 181	10 801	
Kokku käibevarad	196 726	185 855	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 967 477	4 855 095	3
Materiaalsed põhivarad	60 355	8 569	4
Kokku põhivarad	5 027 832	4 863 664	
Kokku varad	5 224 558	5 049 519	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	601 869	238 074	5
Võlad ja ettemaksed	413 186	383 343	
Võlad tarnijatele	33 477	28 535	
Võlad töövõtjatele	9 575	6 482	
Maksuvõlad	58 771	69 180	2
Muud võlad	176 434	153 306	
Muud saadud ettemaksed	134 929	125 840	
Kokku lühiajalised kohustised	1 015 055	621 417	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 858 428	2 236 967	5
Võlad ja ettemaksed	182 915	252 084	
Muud võlad	182 915	252 084	
Kokku pikaajalised kohustised	2 041 343	2 489 051	
Kokku kohustised	3 056 398	3 110 468	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 936 239	1 544 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 109	392 038	
Kokku omakapital	2 168 160	1 939 051	
Kokku kohustised ja omakapital	5 224 558	5 049 519	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	782 521	899 379	6
Muud äritulud	53 725	203 662	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-197 660	-313 651	
Mitmesugused tegevuskulud	-78 223	-86 804	
Tööjõukulud	-131 964	-101 701	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-105 362	-111 401	3,4
Muud ärikulud	-1 095	-1	
Ärikasum (kahjum)	321 942	489 483	
Intressikulud	-92 836	-97 450	
Muud finantstulud ja -kulud	3	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 109	392 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 109	392 038	

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. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

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 ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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 akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

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
Masinaid ja seadmeid	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 amortiseerimispoliitikutest.

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 kuulavas 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 isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale 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)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	54 120	0	64 703
Üksikisiku tulumaks	0	1 606	0	1 547
Sotsiaalmaks	0	2 701	0	2 606
Kohustuslik kogumispension	0	147	0	134
Töötuskindlustusmaksed	0	197	0	190
Ettemaksukonto jääk	135		217	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	135	58 771	217	69 180

2023. aasta jooksul ei toimunud OÜ Varaks 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
Ostud ja parendused	0	119 000	156 905	275 905
Müügid	0	-66 375	0	-66 375
Amortisatsioonikulu	0	-97 148	0	-97 148
31.12.2023				
Soetusmaksumus	44 184	4 897 181	684 216	5 625 581
Akumuleeritud kulum	0	-658 104	0	-658 104
Jääkmaksumus	44 184	4 239 077	684 216	4 967 477

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	536 677	557 510
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	120 100	620 500

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
Ostud ja parendused	60 000	60 000
Amortisatsioonikulu	-8 214	-8 214
31.12.2023		
Soetusmaksumus	76 067	76 067
Akumuleeritud kulum	-15 712	-15 712
Jääkmaksumus	60 355	60 355

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediidiastutused	274 967	35 981	238 986		6 kuu EURIBOR +2,1%	EUR	12.09.2027	
Krediidiastutused	878 265	504 534	373 731		6 kuu EURIBOR +2,1%	EUR	20.11.2027	
Pikaajalised laenud kokku	1 153 232	540 515	612 717					
Kapitalirendikohustised kokku	58 974	9 354	49 620	0				
Muud laenukohustised								
Osanikud ja nendega seotud ettevõtted	1 198 091	2 000	1 196 091	0	0-6%			9
Eraisikud	50 000	50 000	0	0	4,5-6%			
Muud laenukohustised kokku	1 248 091	52 000	1 196 091	0				
Laenukohustised kokku	2 460 297	601 869	1 858 428	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediidiastutused	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	1 222 555	2 000	1 220 555	0	4,5 -6%	EUR	20.11.2027	9
Eraisikud	50 000	10 000	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	5 587	5 587

Ehitised	4 189 335	4 100 193
Masinad ja seadmed	60 355	8 569
Kokku	4 255 277	4 114 349

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.

Krediidiastutuse 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 seotud laenude tagasimaksest.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	782 521	899 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	782 521	899 379
Kokku müügitulu	782 521	899 379
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	536 677	557 510
Teenused	221 057	249 415
Maaklerteenus	24 787	25 787
Korterite müük	0	66 667
Kokku müügitulu	782 521	899 379

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	53 725	199 269
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 393
Kokku muud äritulud	53 725	203 662

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	99 459	75 817
Sotsiaalmaksud	32 505	25 884
Kokku tööjõukulud	131 964	101 701
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 431	522	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 431	522	
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	5
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	170 248	152 291	
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	170 368	152 411	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 196 091	1 220 555	5
Kokku laenukohustised	1 196 091	1 220 555	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 220 555	106 572	131 036	1 196 091	22 123	
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	1 222 555	106 572	131 036	1 198 091	22 243	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 993	12 109
Kokku müüdid	17 993	12 109

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	432	1 094
Kokku ostetud	432	1 094

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	31 120	15 560

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	10.06.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 14.

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 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 olulistest osades õiglaselt osaühing Varaks finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Lehtsalu

Vandeaudiitori number 279

Osaühing Infora

Auditiorettevõtja tegevusloa number 51

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

10.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA LEHTSALU	Vandeaudiitor	10.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 936 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 109
Kokku	2 165 348
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 165 348
Kokku	2 165 348

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 936 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 109
Kokku	2 165 348
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 165 348
Kokku	2 165 348

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	757734	96.83%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	24787	3.17%	Ei