

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: osäühing 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

Raamatupidamise aastaaruanne	3
Bilanss	3
Kasumiaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruande lisad	5
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	5
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	5
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	6
Lisa 4 Laenukohustised	7
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 526	119 569	
Nõuded ja ettemaksed	99 493	77 157	
Nõuded ostjate vastu	85 589	74 940	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 211	135	
Muud nõuded	600	901	
Ettemaksed	2 093	1 181	
Kokku käibevarad	131 019	196 726	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 402 640	4 967 477	2
Materiaalsed põhivarad	45 142	60 355	3
Kokku põhivarad	5 447 782	5 027 832	
Kokku varad	5 578 801	5 224 558	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	242 637	601 869	4
Võlad ja ettemaksed	491 092	413 186	
Võlad tarnijatele	82 075	33 477	
Võlad töövõtjatele	10 871	9 575	
Maksuvõlad	53 746	58 771	
Muud võlad	223 016	176 434	
Muud saadud ettemaksed	121 384	134 929	
Kokku lühiajalised kohustised	733 729	1 015 055	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 380 676	1 858 428	4
Võlad ja ettemaksed	122 481	182 915	
Muud võlad	122 481	182 915	
Kokku pikaajalised kohustised	2 503 157	2 041 343	
Kokku kohustised	3 236 886	3 056 398	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 165 348	1 936 239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 755	229 109	
Kokku omakapital	2 341 915	2 168 160	
Kokku kohustised ja omakapital	5 578 801	5 224 558	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	756 934	782 521	5
Muud äritulud	54 428	53 725	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-174 513	-197 660	
Mitmesugused tegevuskulud	-90 883	-78 223	
Tööjõukulud	-140 995	-131 964	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-114 560	-105 362	2,3
Muud ärikulud	-12	-1 095	
Ärikasum (kahjum)	290 399	321 942	
Intressikulud	-116 652	-92 836	
Muud finantstulud ja -kulud	8	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 755	229 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 755	229 109	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv mikroettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustlase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev: Jah

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	203 000	398 282	601 282
Müügid	0	-66 772	0	-66 772
Amortisatsioonikulu	0	-99 347	0	-99 347
Ümberliigitamised	0	82 865	-82 865	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	44 184	5 113 852	999 633	6 157 669
Akumuleeritud kulum	0	-755 029	0	-755 029
Jääkmaksumus	44 184	4 358 823	999 633	5 402 640

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	517 851	536 677
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	121 200	120 100

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-15 213	-15 213
31.12.2024		
Soetusmaksumus	76 067	76 067
Akumuleeritud kulum	-30 925	-30 925
Jääkmaksumus	45 142	45 142

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutused	374 971	37 461	337 510	0	6 kuu EURIBOR +2,1%	EUR	20.11.2027
Krediidiasutused	388 007	85 662	302 345	0	6 kuu EURIBOR +2,1%	EUR	24.02.2029
Krediidiasutused	61 609	22 836	38 773	0	6 kuu EURIBOR +1,7%	EUR	16.07.2027
Krediidiasutused	346 945	32 007	314 938	0	6 kuu EURIBOR +1,7%	EUR	12.09.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 171 532	177 966	993 566				
Kapitalirendikohustised kokku	49 621	12 671	36 950				
Muud laenukohustised							
Osanikud ja nendega seotud ettevõtted	1 357 160	7 000	1 350 160	0	0-6%	EUR	Tähtajatud
Eraisikud	45 000	45 000	0	0	6%	EUR	Tähtajatud
Muud laenukohustised kokku	1 402 160	52 000	1 350 160				
Laenukohustised kokku	2 623 313	242 637	2 380 676				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutused	274 967	35 981	238 986	0	6 kuu EURIBOR +2,1%	EUR	12.09.2027
Krediidiasutused	878 265	504 534	373 731	0	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				
Muud laenukohustised							
Osanikud ja nendega seotud ettevõtted	1 198 091	2 000	1 196 091	0	0-6%	EUR	Tähtajatud
Eraisikud	50 000	50 000	0	0	4,5-6%	EUR	Tähtajatud
Muud laenukohustised kokku	1 248 091	52 000	1 196 091				
Laenukohustised kokku	2 460 297	601 869	1 858 428				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	5 587	5 587
Ehitised	4 320 372	4 189 335
Masinaid ja seadmed	43 000	60 355
Kokku	4 368 959	4 255 277

AS SEB Pank laenu on tagatud korteritega Viljandis Pärnu mnt 35A ja Suur-Kaare 33 ja elumumaaga J.Liivi 3, Posti 9, 9A.

AS Swedbank laen on tagatud kinnistuga Viljandis Pärnu mnt 3, Pärnu mnt 11a, C.R.Jakobsoni tn 36 ja korterid Posti tn 9/9a -14, Vaksali tn 3a/2 - K4 ja K5.

Krediidiandjate laenulepingute tingimuste järgi on võlad seotud osapooltele allutatud laenulepingutele ja tavapärase arveldused.

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

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	756 934	782 521
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	756 934	782 521
Kokku müügitulu	756 934	782 521
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	517 851	536 677
Teenused	209 015	221 057
Maaklerteenus	20 037	24 787
Masinate kasutusrent	10 031	0
Kokku müügitulu	756 934	782 521

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Kokku tööjõukulud	140 995	131 964
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 869	2 431
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 869	2 431
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000	2 000
Kokku laenukohustised	7 000	2 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 675	170 248
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	212 795	170 368

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 350 160	1 196 091
Kokku laenukohustised	1 350 160	1 196 091

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 196 091	313 767	159 700	1 350 160	45 083
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	5 000	0	7 000	199
Kokku laenukohustised	1 198 091	318 767	159 700	1 357 160	45 282

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 217	17 993
Kokku müüdnud	21 217	17 993

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 534	432
Kokku ostetud	1 534	432

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	31 187	31 120

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2025

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	25.02.2025

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 31.12.2024 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 3 kuni 10.

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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing Varaks finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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

25.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA LEHTSALU	Vandeaudiitor	25.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 165 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 755
Kokku	2 339 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 339 103
Kokku	2 339 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	746903	98.67%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	EMTAK 2025	10031	1.33%	Ei