

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: VARAKOM OÜ

registrikood: 12161441

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,
Vabaduse pst 48

postisihthnumber: 11615

e-posti aadress: kyllimaanurm@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Varakom alustas majandustegevust 01.03.2012.

Tegevusvaldkonnaks on endale kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus ning vajalike kommunaalteenuste ost ja vahendamine üürnikele.

2023.a. leidis aset jooksvate probleemide lahendamine majapidamises ning osaline inventari uuendamine, hooldus ja remont. Vahetusid paar üürnikku, mistõttu toimus korterites värskendus.

2024. aasta lõpuks olid kõik olemasolevad üüripinnad kaetud üürilepingutega ja toodavad ettevõttele tulu.

Paindliku üürihinna ja üüritavate pindade kvaliteedi tagamise tulemina on 2024. a. lõpuks saavutatud 100% üüritavate pindade tootluses olek.

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt maksis osaühing osanikele dividende 18 600 eur.

2025. a. ülesandeks on kõigi üüritavate pindade majanduslikult parimatel turutingimustel tootluses hoidmine. Vastavalt võimalustele jätkub üürimistegevuse tagamiseks tegevus endale kuuluva kinnisvara hooldamisega.

Osaühingu tegevusega on hõivatud mõlemad kaks osanikku. Kaks tasustatud juhatuse liiget, brutopalk 24 150 eurot kokku ja üks palgaline tööaja brutopalk 12 000 eurot.

2024. aasta majandustegevusega võib rahule jääda.

Külli Maanurm, juhatuse liige

Sven Maanurm, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	168 754	103 605	2
Nõuded ja ettemaksed	38 809	26 286	3
Kokku käibevarad	207 563	129 891	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25	25	
Kinnisvarainvesteeringud	1 091 953	1 091 953	6
Materiaalsed põhivarad	23 714	30 044	7
Kokku põhivarad	1 115 692	1 122 022	
Kokku varad	1 323 255	1 251 913	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 230	11 021	8
Kokku lühiajalised kohustised	10 230	11 021	
Kokku kohustised	10 230	11 021	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	
Ülekurss	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	310	310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 882	90 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 733	47 337	
Kokku omakapital	1 313 025	1 240 892	
Kokku kohustised ja omakapital	1 323 255	1 251 913	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	191 391	127 920	9
Muud äritulud	10	6 029	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 756	-13 416	11
Mitmesugused tegevuskulud	-25 833	-14 621	12
Tööjõukulud	-48 679	-47 976	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 330	-763	7
Muud ärikulud	-5 541	-5 423	14
Ärikasum (kahjum)	91 262	51 750	
Intressitulud	3 216	469	
Intressikulud	-717	-552	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 761	51 667	
Tulumaks	-3 028	-4 330	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 733	47 337	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varakom 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a.:

nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades

eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. 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. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad maksumusega üle 100 eur ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 20-30%. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eur

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2025. a on maksumääraks 22/78 netodividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Varakom aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kokku raha	168 754	103 605

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 300	27 300	
Ostjatelt laekumata arved	27 300	27 300	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 387	1 387	5
Laenunõuded	10 000	10 000	
Muud nõuded	122	122	
Viitlaekumised	122	122	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 809	38 809	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 286	16 286	
Ostjatelt laekumata arved	16 286	16 286	4
Laenunõuded	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 286	26 286	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	27 300	16 286
Kokku nõuded ostjate vastu	27 300	16 286

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 387		628
Üksikisiku tulumaks		936	880
Erisoodustuse tulumaks			0
Sotsiaalmaks		1 999	1 980
Töötuskindlustusmaksed		16	16
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 387	2 951	3 504

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 091 953	1 091 953
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 091 953	1 091 953

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	143 391	128 470
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 164	-14 392

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	18 166	2 106	430	20 702	20 702
Akumuleeritud kulum	-18 166	-842	-430	-19 438	-19 438
Jääkmaksumus	0	1 264	0	1 264	1 264
Ostud ja parendused	27 833	1 711		29 544	29 544
Amortisatsioonikulu		-764		-764	-764
31.12.2023					
Soetusmaksumus	27 833	3 817	0	31 650	31 650
Akumuleeritud kulum	0	-1 606	0	-1 606	-1 606
Jääkmaksumus	27 833	2 211	0	30 044	30 044
Amortisatsioonikulu	-5 567	-763	0	-6 330	-6 330
31.12.2024					
Soetusmaksumus	27 833	3 817	0	31 650	31 650
Akumuleeritud kulum	-5 567	-2 369	0	-7 936	-7 936
Jääkmaksumus	22 266	1 448	0	23 714	23 714

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2024	2023
Masinad ja seadmed	0	6 400
Transpordivahendid	0	6 400
Kokku	0	6 400

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 179	2 179	
Võlad töövõtjatele	2 560	2 560	
Maksuvõlad	2 951	2 951	5
Saadud ettemaksed	2 540	2 540	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 230	10 230	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 412	2 412	
Võlad töövõtjatele	2 560	2 560	
Maksuvõlad	3 504	3 504	5
Muud võlad	5	5	
Muud viitvõlad	5	5	
Saadud ettemaksed	2 540	2 540	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 021	11 021	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	191 391	127 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	191 391	127 920
Kokku müügitulu	191 391	127 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	143 391	127 920
Vahendusteenused	48 000	0
Kokku müügitulu	191 391	127 920

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	5 333
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	696
Kokku muud äritulud	10	6 029

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-13 756	-13 416
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 756	-13 416

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-1 455	-148
Koolituskulud	0	-936
Raamatupidamine	-2 450	-2 375
Auto kulud	-4 398	-3 437
Telefonikulud, internet	-1 637	-2 017
Remondikulud	-1 150	-3 455
Vahendustasud	-14 000	0
Muud	-743	-2 253
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-25 833	-14 621

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-36 526	-36 000
Sotsiaalmaksud	-12 054	-11 880
Pensionikulud	-99	-96
Kokku tööjõukulud	-48 679	-47 976
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2024	2023
Maamaks	-2 408	-2 190
Sporditoetused	-400	-400
Muud	-2 733	-2 833
Kokku muud ärikulud	-5 541	-5 423

Lisa 15 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	10 000	10 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 000	10 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	10 000
Kokku antud laenud	0	10 000	10 000

ANTUD LAENUD	31.12.2023	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000
Kokku antud laenud	10 000	10 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	24 150	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2025

VARAKOM OÜ (registrikood: 12161441) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI MAANURM	Juhatuse liige	28.06.2025
SVEN MAANURM	Juhatuse liige	28.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 733
Kokku	209 615
Jaotamine	
Dividendideks	18 000
Kokku	18 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	143391	74.92%	Jah
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	48000	25.08%	Ei