

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Armelinda

registrikood: 10311221

tänava/talu nimi, Vana-Posti tn
maja ja korteri number: 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10146

e-posti aadress: helen@mycityhotel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Armelinda OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Ettevõtte omanduses on Tallinna vanalinnas, Vana-Posti tänaval asuv kinnistu, mis omandati 1998 aastal toimunud oksjonil. 1999. aastal otsustati, et hoonesse tuleb hotell-kortermaja tüüpi residents. 2001. aastal ehitustööd lõpetati ja sõlmiti pikaajaline rendileping Domina Management AS-iga, mis lõpetati 2010. aasta teisel poolel.

2010. aastal alustas ettevõtte uue rentniku otsimisega. Kuna aga sobiva rendihinnaga huvilisi ei leitud, asutas Armelinda OÜ 2010. aasta augustikuus 100% tütarettevõtte My City Hotel OÜ, eesmärgiga opereerida Vana-Posti 11 asuvat hotelli. Hotellile töötati välja uus visuaalne identiteet ja logo ning hotell avati uue nimega My City Hotel külalistele 15. Novembril, 2010.

2013. aastal taotles My City Hotel OÜ ametlikult 4* kvalifikatsioonimärgist, mis omistati hotellile septembris.

2015.aasta oktoobris asutas OÜ Armelinda 100% tütarettevõtte OÜ Armelinda Two eesmärgiga soetada Itaalias kinnisvara, milles tegutseb hotell. Tehingut ei toimunud ja 2015.aasta lõpus alustati OÜ Armelinda Two likvideerimist ning 2018.aasta algul kustutati ettevõtte Äriregistrist.

OÜ Armelinda juhatus on alates maist 2019 ühe liikmeline. Juhatusel liikmetele maksti 2019.aastal tasu summas 6 473 eurot. Töötajaid OÜ-s Armelinda ei ole.

OÜ Armelinda 2019. aasta müügitulu moodustas renditulust 750 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta:

	2019	2018
Käibe kasv	50%	0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,28	0,80
ROA	2,2%	1,15%
ROE	2,95%	1,60%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2019} - \text{müügitulu 2018}}{\text{müügitulu 2018}} \cdot 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$
- ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmised varad}} \cdot 100$
- ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine omakapital}} \cdot 100$

2020. aastal jätkab OÜ Armelinda rendilepingut tütarettevõttega OÜ My City Hotel, kuid samal ajal jätkatakse ka otsinguid uue rentniku leidmiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	56 118	267 235	
Nõuded ja ettemaksed	20	40 020	2
Kokku käibevarad	56 138	307 255	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	4
Kinnisvarainvesteeringud	8 670 000	8 670 000	5
Materiaalsed põhivarad	547 944	547 944	6
Kokku põhivarad	9 220 444	9 220 444	
Kokku varad	9 276 582	9 527 699	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	95 000	7
Võlad ja ettemaksed	196 786	287 689	8
Kokku lühiajalised kohustised	196 786	382 689	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 100 000	2 100 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 100 000	2 100 000	
Kokku kohustised	2 296 786	2 482 689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 770 203	6 930 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 787	111 570	
Kokku omakapital	6 979 796	7 045 010	
Kokku kohustised ja omakapital	9 276 582	9 527 699	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	750 000	500 000	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 616	-3 349	
Tööjõukulud	-8 609	-12 841	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-19 893	6
Muud ärikulud	-147 996	-10 906	
Ärikasum (kahjum)	589 779	453 011	
Intressikulud	-315 000	-324 474	11
Muud finantstulud ja -kulud	8	-16 967	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	274 787	111 570	
Tulumaks	-68 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 787	111 570	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Armelinda 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Armelinda aastaaruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

OÜ Armelinda on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vastavalt RPS § 29 lg.2.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 192

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	50 aastat
Masinad ja seadmed	3-7 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	2-7 aastat
Tarkvara ja muu immateriaalne põhivara	3-5 aastat

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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80

netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide välja-maksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Armelinda aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- (c) Punktis (b) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	3
Ettemaksed	40 000	40 000	
Muud makstud ettemaksed	40 000	40 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 020	40 020	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		31 980		-20
Üksikisiku tulumaks		4 570		4 660
Sotsiaalmaks		116		265
Kohustuslik kogumispension				4
Ettemaksukonto jääk	20		20	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	36 666	20	4 909

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11984040	OÜ My City Hotel	Eesti	Majutustegevus	100	100

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	8 670 000
31.12.2018	8 670 000
31.12.2019	8 670 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	750 000	500 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	22 986	1 098 808	1 121 794
Akumuleeritud kulum	-22 986	-530 971	-553 957
Jääkmaksumus	0	567 837	567 837
Muud muutused		-19 893	-19 893
31.12.2018			
Soetusmaksumus	22 086	1 077 868	1 099 954
Akumuleeritud kulum	-22 086	-529 924	-552 010
Jääkmaksumus	0	547 944	547 944
31.12.2019			
Soetusmaksumus	22 086	1 077 868	1 099 954
Akumuleeritud kulum	-22 086	-529 924	-552 010
Jääkmaksumus	0	547 944	547 944

Muude materiaalse põhivarade grupis summas 19893 eurot on kajastatud põhivara maha kandmine.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapoolet saadud		0			10%	EUR	Tähtajatu	11
Pikaajalised võlakirjad								
Esitajavõlakirjad	2 100 000			2 100 000	15%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 100 000			2 100 000				
Laenukohustised kokku	2 100 000			2 100 000				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapoolet saadud	95 000	95 000			10%	EUR	Tähtajatu	11
Lühiajalised laenud kokku	95 000	95 000						
Pikaajalised võlakirjad								
Esitajavõlakirjad	2 100 000			2 100 000	15%	EUR	31.12.2025	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 100 000			2 100 000				
Laenukohustised kokku	2 195 000	95 000		2 100 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	120	120	
Maksuvõlad	36 666	36 666	3
Saadud ettemaksed	160 000	160 000	
Tulevaste perioodide tulud	160 000	160 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	196 786	196 786	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	120	120	
Maksuvõlad	4 909	4 909	3
Muud võlad	282 660	282 660	
Intressivõlad	188 060	188 060	
Muud viitvõlad	94 600	94 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	287 689	287 689	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	750 000	500 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	750 000	500 000
Kokku müügitulu	750 000	500 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	750 000	500 000
Kokku müügitulu	750 000	500 000

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Juhatuse liikmete tasud	6 473	9 655
Sotsiaalmaks juhatuse liikmete tasudelt	2 136	3 186
Kokku tööjõukulud	8 609	12 841
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	CIN Stef S.A.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Luxemburg
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	CIN Stef S.A.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 800 000	2 177 660
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	300 000

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
CIN Stef S.A.	0	-95 000	-53 060	10%	EUR	Tähtajatu

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
CIN Stef S.A.	95 000	0	0	10%	EUR	Tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	750 000	500 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	8 609	12 841

2019.majandusaastal arvestas OÜ Armelinda juhataste liikmele tasusid koos sotsiaalmaksudega summas 8 609 €

2019.majandusaastal toimusid OÜ Armelinda ja emaettevõtja CIN Stef S.A. vahel järgmised majandustehingud;

- võlakirjade intressi arvestus summas 270 000 €
- võlakirjade intresside tasumine summas 405 000 €
- laenu tagastus summas 95 000 €
- laenu intresside tasumine summas 53 060 €

- arvestatud trahv maksmata võlakirjade intressidelt summas 137 091 €
- trahvi tasumine summas 231 691 €

2018.majandusaastal toimusid OÜ Armelinda ja emaettevõtja CIN Stef S.A. vahel järgmised majandustehingud;

- võlakirjade intressi arvestus summas 270 000 €
- võlakirjade intresside tasumine summas 540 000 €
- laenu intresside arvestus summas 9 500 €
- arvestatud trahv maksmata võlakirjade intressidelt summas 17 000 €
- trahvi tasumine summas 51 500 €

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärt negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

2020.aastal otsustas aga Armelinda OÜ juhatus COVID-19 puhangu erakorraliste mõjude tõttu ettevõtte tulemustele muuta võlakirjade tingimused ning mitte maksta intresse 2020.a. eest. Võlakirjadele lisatakse vastav pealdis esimesel võimalusel, millega tagatakse, et iga võlakirja esitaja on teadlik võlakirjade tingimuste muutumisest.

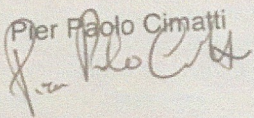
Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2020

OÜ Armelinda (registrikood: 10311221) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Pier Paolo Cimatti



Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri

29.09.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Armelinda osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Armelinda (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ punktis 1 kirjeldatud asjaolude mõjud ning punktis 2 asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

1. Meie hinnangul on ettevõttel seisuga 31.12.2019 bilansis kajastamata kohustusi summas 46,4 tuhat eurot. Kulud samal kuupäeval lõppenud perioodi kasumiaruandes on summas 0,8 tuhat eurot alahinnatud ja jaotamata kasum bilansis summas 46,4 tuhat eurot ülehinnatud.

2. Ettevõtte on valinud kinnisvarainvesteeringu kajastamise arvestuspõhimõtteks õiglase väärtuse meetodi. Ettevõtte bilansi real „Kinnisvarainvesteeringud“ on kajastatud kinnisvarainvesteeringut summas 8,7 miljonit eurot. Meie ei suutnud hankida piisavalt auditi tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele hindamise aluseks oleva hinnangu koostaja kvalifikatsiooni kohta, selle hinnangu koostamisel kasutatud eelduste ega hindamisel kasutatud meetodika kohta. Sellest tulenevalt ei ole meil võimalik avalda oma arvamust kinnisvarainvesteeringu väärtuse võimalike korrigeerimiste mõju kohta bilansile seisuga 31.12.2019 ja selle kuupäeval lõppenud aruandeperioodi kasumiaruandele juhul kui vara bilansiline väärtus erineb õiglasest väärtusest, mis oleks määratud professionaalse hindaja hinnangu alusel. Samasisulise märkuse esitasime ka 31.12.2018 lõppenud majandusaasta aruandele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Tähelepanu juhtimine

Juhime tähelepanu finantsaruannete lisale 12, mis näitab, et ettevõtte tegutseb 2020 aastal kõrge ebakindluse keskkonnas koroonaviiruse puhangu ja majandussurutise tõttu ning need sündmused või tingimused annavad märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” auditi käigus ei saanud me piisavalt infot kinnisvarainvesteeringu väärtusele hinnangu õigsuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega.

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

29. september 2020.a.

Crowe DNW OÜ nimel

Vadim Dontševski

Vandeaudiitori number 248

Auditiorettevõtja tegevusluba nr 284

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 770 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 787
Kokku	6 976 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 976 990
Kokku	6 976 990

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 770 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 787
Kokku	6 976 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 976 990
Kokku	6 976 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	750000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
CIN.STEF S.A.		Luksemburg	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	helen@mycityhotel.ee