

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Vanalinna kinnisvarabüroo

registrikood: 10555621

tänava/talu nimi, Mardi tn 6-350

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10113

telefon: +372 6313476, +372 5057452

e-posti aadress: advokaatsenkel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ on erakapitalil tegutsev äriühing.

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga.

Aruandeaastal müüdi osaühingu kinnisvara ning renditulu ei saadud (2014.a. oli renditulu 19 971 eurot).

2015.a. kahjumiks kujunes 18 061 eurot (2014.a. kasum oli 21 014 eurot).

Aruandeaastal ei olnud palgal ühtegi töötajat ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 264	12	
Nõuded ja ettemaksed	60 716	60 716	2
Kokku käibevara	61 980	60 728	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	579	221 965	4
Kokku põhivara	579	221 965	
Kokku varad	62 559	282 693	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	29 342	6
Kokku lühiajalised kohustused	0	29 342	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	55 108	227 839	5
Kokku pikaajalised kohustused	55 108	227 839	
Kokku kohustused	55 108	257 181	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 700	1 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 061	21 014	
Kokku omakapital	7 451	25 512	
Kokku kohustused ja omakapital	62 559	282 693	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	0	19 971	8
Muud äritulud	0	30 195	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-587	-13 777	10
Mitmesugused tegevuskulud	-452	-6 240	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 786	-6 627	4
Muud ärikulud	-8 533	-225	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	-15 358	23 297	
Intressikulud	-2 703	-2 283	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 061	21 014	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 061	21 014	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-15 358	23 297	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 786	3 650	4
Kokku korrigeerimised	5 786	3 650	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 600	1 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-29 342	2 898	
Makstud intressid	-2 703	-2 283	13
Kokku rahavood äritegevusest	-32 017	28 562	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 110	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	206 000	12 782	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	206 000	10 672	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000	21 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-173 731	-68 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-172 731	-47 000	
Kokku rahavood	1 252	-7 766	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	7 778	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 252	-7 766	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 264	12	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	1 686	4 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)			21 014	21 014
31.12.2014	2 556	256	22 700	25 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-18 061	-18 061
31.12.2015	2 556	256	4 639	7 451

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatel laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 365 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Vara kasutuselevõtmisel järel arvestatakse laenukasutuse kulud kulude all. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Uutelt põhivahenditelt hakatakse amortisatsiooni arvestama põhivahendi soetamise kuule järgnevast kuust.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639.-

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	50
Masinad ja seadmed	7
Muu inventar	7

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaeetevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu ei kajastata kui ostjal on lepingujärgne õigus kauba tingimusteta tagastamiseks ning müüja ei oska tagastamise tõenäosust hinnata. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Vastavalt tulude ja kulude vastavuse printsiibile tuleb kauba müügist või teenuse osutamisest saadava tulu kajastamisel näidata ka samal perioodil tulude teenimisega kaasnevat kulusid. Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel kui nendega seotud tulud. Kulutused, mis otseselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	60 716	60 716	3
Laenunõuded	60 716	60 716	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 716	60 716	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	60 716	60 716	3
Laenunõuded	60 716	60 716	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 716	60 716	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	60 716	60 716	0%	EUR	31.12.2016
Kokku muud nõuded	60 716	60 716			
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	60 716	60 716	3%	EUR	31.12.2015
Kokku muud nõuded	60 716	60 716			

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Muud masinad ja seadmed			
31.12.2013					
Soetusmaksumus	262 038	5 761	5 761	13 149	280 948
Akumuleeritud kulum	-28 937	-5 510	-5 510	-10 214	-44 661
Jääkmaksumus	233 101	251	251	2 935	236 287
Ostud ja parendused	2 110				2 110
Amortisatsioonikulu	-5 198	-251	-251	-1 178	-6 627
Müügid	-9 805				-9 805
31.12.2014					
Soetusmaksumus	251 365	5 761	5 761	13 149	270 275
Akumuleeritud kulum	-31 157	-5 761	-5 761	-11 392	-48 310
Jääkmaksumus	220 208	0	0	1 757	221 965
Amortisatsioonikulu	-4 608			-1 178	-5 786
Müügid	-215 600				-215 600
31.12.2015					
Soetusmaksumus	0	5 761	5 761	13 149	18 910
Akumuleeritud kulum	0	-5 761	-5 761	-12 570	-18 331
Jääkmaksumus	0	0	0	579	579

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Ehitised	206 000	40 000
Kokku	206 000	40 000

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen äriühingult	55 108		55 108		2%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	55 108		55 108				
Laenukohustused kokku	55 108		55 108				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	92 693		92 693		0%	EUR	31.12.2016
Laen äriühingult	135 146		135 146		2%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	227 839		227 839				
Laenukohustused kokku	227 839		227 839				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	209	209
Muud võlad	29 133	29 133
Muud viitvõlad	29 133	29 133
Kokku võlad ja ettemaksed	29 342	29 342

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	19 971
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	19 971
Kokku müügitulu	0	19 971
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	0	19 971
Kokku müügitulu	0	19 971

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	30 195
Kokku muud äritulud	0	30 195

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Energia	587	3 263
Elektrienergia	587	3 263
Kinnisvaraga seotud kulud	0	10 514
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	587	13 777

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	300	1 116
Ruumide ülalpidamiskulud	152	3 114
Seadmete hoolduskulud	0	2 010
Kokku mitmesugused tegevuskulud	452	6 240

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	8 410	0
Maamaks	123	225
Kokku muud ärikulud	8 533	225

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	2 703	2 283
Kokku intressikulud	2 703	2 283

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 108	227 839

2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 703	1 000	173 731

2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 283

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2016

Osaühing Vanalinna kinnisvarabüroo (registrikood: 10555621) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI SENKEL	Juhatuse liige	30.06.2016
Resolutsioon:	Kinnitan.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 061
Kokku	4 639

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Senkel	35502280301	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313476
Mobiiltelefon	+372 5057452
E-posti aadress	juristid@hotmail.ee