

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Vedru St 8 OÜ

registrikood: 11096026

tänavatalu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372630 3700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

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 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõtte. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara pikaajaline rendileandmine.

Ettevõttele kuulub Vedru 8 Tallinn asuval kinnistul paiknev büroo-laohoone ning Vedru 6 asuval kinnistul paiknev laohoone, mis on mõlemad tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 374,9 tuhat eurot (2019. aastal 385,7 tuhat eurot) ning kasum 500,4 tuhat eurot (2019. aastal 458,5 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

2021. aastal jätkab ettevõtte sama tegevusega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Puhasrentaabilus (%)	133,47	118,87
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,12	1,73
Võlakordaja	33,16	35,27
ROA (%)	4,81	4,60
ROE (%)	7,20	7,11

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2020	2019
Müügitulu	374 874	385 737
Puhaskasum	500 360	458 523
Käibevara	1 736 401	251 793
Lühiajalised kohustised	1 550 877	145 346
Kohustised kokku	3 448 976	3 514 533
Varad kokku	10 400 019	9 965 216
Omakapital kokku	6 951 043	6 450 683

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	148 892	212 617	
Nõuded ja ettemaksed	1 587 509	39 176	2
Kokku käibevarad	1 736 401	251 793	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 187 331	5 298 423	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 476 287	4 415 000	4
Kokku põhivarad	8 663 618	9 713 423	
Kokku varad	10 400 019	9 965 216	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 540 484	126 624	5
Võlad ja ettemaksed	10 393	18 722	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 550 877	145 346	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 365 166	2 905 650	5
Võlad ja ettemaksed	532 933	463 537	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 898 099	3 369 187	
Kokku kohustised	3 448 976	3 514 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 363 646	2 905 123	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 360	458 523	
Kokku omakapital	6 951 043	6 450 683	
Kokku kohustised ja omakapital	10 400 019	9 965 216	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	374 874	385 737	8
Muud äritulud	61 287	31 900	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 019	-35 254	9
Mitmesugused tegevuskulud	-41 970	-37 840	10
Ärikasum (kahjum)	373 172	344 543	
Intressitulud	224 211	218 237	
Intressikulud	-104 532	-106 682	12
Muud finantstulud ja -kulud	7 509	2 425	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	500 360	458 523	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 360	458 523	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vedru St 8 OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapooliga finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid)
- (d) teise ettevõtte omakapitali instrument (näiteks investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtuse leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega,

mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tuletisinstrumentid

Vedru St 8 OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ja aruandekuupäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele aruandekuupäeval.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 143	1 143	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 143	1 143	0	
Muud nõuded	5 772 331	1 585 000	4 187 331	3
Laenunõuded	4 210 616	1 369 500	2 841 116	
Intressinõuded	1 561 697	215 482	1 346 215	
Viitlaekumised	18	18	0	
Ettemaksed	1 366	1 366	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 366	1 366	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 774 840	1 587 509	4 187 331	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	37 751	37 751	0	
Ostjatelt laekumata arved	37 751	37 751	0	
Muud nõuded	5 298 440	17	5 298 423	3
Laenunõuded	3 960 616	0	3 960 616	
Intressinõuded	1 337 807	0	1 337 807	
Viitlaekumised	17	17	0	
Ettemaksed	1 408	1 408	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 408	1 408	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 337 599	39 176	5 298 423	

Aruandeperioodil ning võrdlusperioodil ei ole nõuete allahindlusi teostatud.

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	4 210 616	1 369 500	2 841 116				
Laen seotud osapoollele	1 369 500	1 369 500	0	4%	EUR	31.03.2021	
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	21.03.2023	
Intressinõuded	1 561 697	215 482	1 346 215				
Laen seotud osapoollele	215 482	215 482	0	4%	EUR	31.03.2021	
Laen emaettevõttele	1 346 215	0	1 346 215	6%	EUR	21.03.2023	
Viitlaekumised	18	18	0				
Pangakonto intressid	18	18	0				
Kokku muud nõuded	5 772 331	1 585 000	4 187 331				2

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	3 960 616	0	3 960 616				
Laen seotud osapoollele	1 119 500	0	1 119 500	4%	EUR	31.03.2021	
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	21.03.2023	
Intressinõuded	1 337 807	0	1 337 807				
Laen seotud osapoollele	164 900	0	164 900	4%	EUR	31.03.2021	
Laen emaettevõttele	1 172 907	0	1 172 907	6%	EUR	21.03.2023	
Viitlaekumised	17	17	0				
Pangakonto intressid	17	17	0				
Kokku muud nõuded	5 298 440	17	5 298 423				2

2019. aastal andis samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte garantii Vedru St 8 OÜ poolt emaettevõttele antud laenu lepinguliste kohustiste tagamiseks limiidiga kuni 3 000 000 eurot ning teise seotud isiku laenulepingust tulenevate kohustiste täitmiseks garantii summas kuni 1 500 000 eurot (lisa 14).

Samuti andis teine konsolideerimisgrupi ettevõtte 2019. aastal garantii Vedru St 8 OÜ poolt emaettevõttele antud laenu lepinguliste kohustiste tagamiseks limiidiga 2 000 000 eurot (lisa 14).

Aruande koostamise hetkel on mõlemad laenud koos intressidega seotud isikute poolt tasutud.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 376 930
Ostud ja parendused	6 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	31 900
31.12.2019	4 415 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	61 287
31.12.2020	4 476 287

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	358 887	350 480
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 019	-35 254

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 8), haldamiskulud kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" (lisa 9).

31. detsember 2020 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leitud, et kinnisvara õiglase väärtus on 4 476 287 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 540 484	1 540 484	0	0	EURIBOR + 2%	EUR	31.05.2021	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	21.03.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	2 905 650	1 540 484	1 365 166	0				
Laenukohustised kokku	2 905 650	1 540 484	1 365 166	0				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 667 108	126 624	1 540 484	0	EURIBOR + 2%	EUR	21.03.2021	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	21.03.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	3 032 274	126 624	2 905 650	0				
Laenukohustised kokku	3 032 274	126 624	2 905 650	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	4 476 287	4 415 000
Kokku	4 476 287	4 415 000

Aruande koostamise ajaks on saavutatud pangaga kokkulepe laenu pikendamiseks tähtajaga 31.05.2022.

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluvad kinnistud Vedru 6 ja Vedru 8 Tallinn (lisa 4).

Laen seotud isikult on väljastatud tagatiseta.

Ettevõtte on andnud juriidilise isiku garantii Rävala St 5 OÜ-le summas 9,4 miljonit eurot. Nimetatud laenu tagatiseks on panditud laopinnad aadressil Vedru 6 Tallinn.

Aruande koostamise ajal on Vedru St 8 OÜ tasunud seotud osapoolelt saadud laenu ja osaliselt intressid.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	4 627	4 627	0
Muud võlad	533 667	734	532 933
Intressivõlad	533 667	734	532 933
Tuletisinstrument	5 032	5 032	0
Kokku võlad ja ettemaksed	543 326	10 393	532 933

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	278	278	0
Maksuvõlad	5 265	5 265	0
Muud võlad	464 192	655	463 537
Intressivõlad	464 192	655	463 537
Tuletisinstrument	12 524	12 524	0
Kokku võlad ja ettemaksed	482 259	18 722	463 537

Intressivõlad seisuga 31.12.2020 summas 533 667 eurot on intressid seotud isiku laenult summas 532 933 eurot (lisa 14) ning pangalaenu arvestuslik intress aruandekuupäevaks 734 eurot (seisuga 31.12.2019 intressid seotud isiku laenult 463 537 eurot ning pangalaenu tekkepõhine intress 655 eurot, kokku intressivõlad 464 192 eurot).

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap.

Swap leping jõustus ajaga 21.09.2016 ja tähtajaga 21.03.2021 on sõlmitud summale 2 070 750 eurot ning sellega vahetatakse 6-kuu Euroboril baseeruvad intressimaksed fikseeritud intressimääraga 0,175% intressimaksede vastu. Tuletisinstrumenti aruandeperioodi intressikulu kajastub lisa 12, tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Vedru St 8 OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 3 864 006 eurot (seisuga 31.12.2019 3 363 646 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendina väljamaksisel kaasneks dividendide tulumaks 772 801 eurot (2019. aastal 672 729 eurot). Netodividendina on võimalik välja maksta 3 091 205 eurot (2019. aastal 2 690 917 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	374 874	385 737
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	374 874	385 737
Kokku müügitulu	374 874	385 737
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	357 887	350 480
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	16 987	35 257
Kokku müügitulu	374 874	385 737

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Haldus- ja hoolduskulud	-11 527	-25 754	
Kindlustus ja maamaks	-9 492	-9 500	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 019	-35 254	4

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Juhtimisteenused	-34 998	-34 641
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-3 100	-3 100
Muud	-3 872	-99
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-41 970	-37 840

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Vedru St 8 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-26 205	-29 742	
Seotud isiku laenu intressid	-69 396	-69 206	14
Intressikulu tuletisinstrumentidilt	-8 931	-7 734	
Kokku intressikulud	-104 532	-106 682	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud intressitulud	18	17
Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus	7 491	2 408
Kokku muud finantstulud ja -kulud	7 509	2 425

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Ingroup Holding OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4 187 331	0	4 014 023	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 584 981	1 898 099	1 284 400	1 828 703

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	250 000	4%	EUR	31.03.2021

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	0	4%	EUR	31.03.2021

Garantiid

2019	Saadud garantiid
Emaettevõtja	
Emaettevõttele antud laen	3 000 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Seotud isikule antud laen	1 500 000

Vedru St 8 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Rohkem infot seotud isikutele väljastatud laenude kohta leiab lisast 3, aruandeaasta intressitulu kajastub kasumiaruande real "Intressitulud".

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 5, aruandeaasta intressikulu kajastub lisa 12, laenudelt arvestatud intressikohustis lisa 6.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses maailmas levima hakanud COVID-viirus ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele ja majandusnäitajatele aastal 2020. olulist mõju. Aastaruande koostamise hetkel on juhatusel infot, et ettevõtte kinnisvara üüri on võimeline täitma üürilepingust tulenevaid kohustusi ka 2021. aastal, mistõttu ei ohusta see ettevõtte tegevuse jätkuvust aastal 2021 ning edaspidi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2021

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	04.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Vedru St 8 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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 arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

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 lahknab 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsel puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

4. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	04.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 363 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	500 360
Kokku	3 864 006
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 864 006
Kokku	3 864 006

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	374874	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5245665
Telefon	+372630 3700
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu