

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Vana-Tartu 18 OÜ

**registrikood:** 11182792

**tänavanimi, maja number:** Vana-Tartu mnt 18

**küla:** Järveküla

**vald:** Rae vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 75304

**e-posti aadress:** eek.margus@gmail.com

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

## Tegevusaruanne

Vana-Tartu 18 OÜ alustas oma põhitegevust detsembris 2017, mil omandati sõltumatult osapoleelt Rae vallas Järvekülas Vana-Tartu mnt 18 asuva lao- ja büroohoonetest koosnev ärihoone. Omandamise käigus võeti üle kõik seni kehtinud üürilepingud.

Uue ettevõtluse tarbeks omandati 20.11.2017. aastal 4 osaniku poolt juba olemasolev, kuid sisuliselt ilma äritegevuseta ettevõtte Diagnor Trading OÜ. Enne ettevõtte müümist korras senine omanik bilansis olevad nõuded ning kohustused ning andis uutele omanikele üle reaalse seisu. 21.11.2017 kinnitati ettevõtte uue põhikirjaga ettevõtte uus ärinimi – Vana-Tartu 18 OÜ.

2018. majandusaasta oli ettevõttele esimene täismahus majandusaasta.

2019. aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eek

Juhatuses liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 169	24 419	
Nõuded ja ettemaksud	9 540	1 960	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>42 709</b>	<b>26 379</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 924 863	1 923 020	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 924 863</b>	<b>1 923 020</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 967 572</b>	<b>1 949 399</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	89 143	89 143	3
Võlad ja ettemaksud	42 485	38 163	4
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>131 628</b>	<b>127 306</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 730 632	1 819 775	3
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 730 632</b>	<b>1 819 775</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 862 260</b>	<b>1 947 081</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-238	-362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 994	124	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>105 312</b>	<b>2 318</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 967 572</b>	<b>1 949 399</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	220 106	16 606	7
Muud äritulud	23 000	155	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 761	-1 690	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 394	-8 651	
Tööjõukulud	-1 739	-134	8
Muud ärikulud	-3	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>200 209</b>	<b>6 286</b>	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-97 221	-6 163	
Muud finantstulud ja -kulud	6	0	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>102 994</b>	<b>124</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>102 994</b>	<b>124</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Vana-Tartu 18 OÜ (edaspidi ka ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „Raha“ arvelduskontol ja sularahakassas olevat raha.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse individuaalselt, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

### Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte juhatuse poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50<sup>1</sup> alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksimumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residentist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksimumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2016</b>	0
Ostud ja parendused	1 923 020
<b>31.12.2017</b>	1 923 020
Ostud ja parendused	1 843
<b>31.12.2018</b>	1 924 863

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	220 106	16 606
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 219	8 651

Renditulu osas vaata lisa nr 7.

**Lisa 3 Laenukohustised**

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	1 151 428	89 143	1 062 285	0	2,5%	EUR	27.11.2020
Laen seotud osapooltelt	668 347	0	668 347	0	10%	EUR	27.11.2022
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 819 775</b>	<b>89 143</b>	<b>1 730 632</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 819 775</b>	<b>89 143</b>	<b>1 730 632</b>				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	1 240 571	89 143	1 151 428	0	2,5%	EUR	27.11.2020
Laen seotud osapooltelt	668 347	0	668 347	0	6%	EUR	27.11.2022
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 908 918</b>	<b>89 143</b>	<b>1 819 775</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 908 918</b>	<b>89 143</b>	<b>1 819 775</b>	<b>0</b>			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 910 000	1 910 000
<b>Kokku</b>	<b>1 910 000</b>	<b>1 910 000</b>



## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 803	2 803	
Võlad töövõtjatele	80	80	
Maksuvõlad	3 916	3 916	5
Muud võlad	3 749	3 749	
Intressivõlad	3 749	3 749	
Saadud ettemaksed	31 937	31 937	
Muud saadud ettemaksed	31 937	31 937	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>42 485</b>	<b>42 485</b>	

  

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 295	3 295	
Võlad töövõtjatele	80	80	
Maksuvõlad	2 168	2 168	
Muud võlad	3 736	3 736	5
Intressivõlad	3 736	3 736	
Saadud ettemaksed	28 884	28 884	
Muud saadud ettemaksed	28 884	28 884	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>38 163</b>	<b>38 163</b>	

Muude saadud ettemaksetena on kajastatud üürilepingutest tulenevad tagatisdeposiitide summad.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 862	2 114
Sotsiaalmaks	33	33
Kohustuslik kogumispension	20	20
Töötuskindlustusmaksed	1	1
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>3 916</b>	<b>2 168</b>

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	220 106	16 606
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>220 106</b>	<b>16 606</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>220 106</b>	<b>16 606</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu üüritulu	220 106	16 606
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>220 106</b>	<b>16 606</b>

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 300	100
Sotsiaalmaksud	439	34
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>1 739</b>	<b>134</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	240
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	671 856	671 843

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juhatuse liikmetelt saadud laenud	0	126	6%	EUR	27.11.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanike laenud	668 107	0	6%	EUR	27.11.2022

2018. majandusaastal on omanikelt saadud laenudelt tasutud aastaintress.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

**Vana-Tartu 18 OÜ (registrikood: 11182792) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS EEK	Juhatuse liige	27.06.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 994
<b>Kokku</b>	<b>102 756</b>
Jaotamine	
<b>Kokku</b>	<b>102 994</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	220106	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	EEK.margus@gmail.com