

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Altagarcia Kinnisvara OÜ

registrikood: 11253313

tänava nimi ja maja number: Akadeemia tee 78

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12618

telefon: +372 6720357

e-posti address: info@vintselle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne 2019

Altagarcia Kinnisvara OÜ on asutatud 2006. aastal ja tegeleb äri- ja elamispindade välja üürimisega. 2019. aastal teenis ettevõtte müügitulu 275 tuhat eurot (2018. aastal 275 tuhat eurot). Aruandeaasta kasum oli 76 tuhat eurot (2018. aastal 386 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ettevõttes töötajad puudusid ning tasusid ei arvestatud. Juhatuse liikmele 2019. aastal tasusid ei makstud. Olulisi mõjutusi ettevõtte tegevusele 2020. majandusaastal näha ei ole.

Peamised finantsnäitajad:

	Ühik	2019	2018
Müügitulu	euro	274957	274558
Müügitulu kasv	%	0,15%	4,47%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	korda	2,09	2,13
ROA	%	2,05%	9,84%
ROE	%	5,65%	30,34%

Kasutatud meetodika:

Müügitulu kasv = (müügitulu 2019-müügitulu 2018)/müügitulu 2018*100%

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/varad*100%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum/omakapital*100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	190 162	402 416	
Nõuded ja ettemaksud	33 047	36 735	2
Kokku käibevarad	223 209	439 151	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 481 234	3 481 234	4
Kokku põhivarad	3 481 234	3 481 234	
Kokku varad	3 704 443	3 920 385	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	106 891	205 858	7
Kokku lühiajalised kohustised	106 891	205 858	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 250 000	2 443 055	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 250 000	2 443 055	
Kokku kohustised	2 356 891	2 648 913	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 268 520	882 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 080	385 766	
Kokku omakapital	1 347 552	1 271 472	
Kokku kohustised ja omakapital	3 704 443	3 920 385	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	274 957	274 558	9
Muud äritulud	19 168	226 498	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-157 553	-62 269	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 987	-4 136	
Muud ärikulud	-25	-56	13
Ärikasum (kahjum)	124 560	434 595	
Intressikulud	-48 525	-48 861	
Muud finantstulud ja -kulud	45	32	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 080	385 766	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 080	385 766	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Altargarcia Kinnisvara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja on koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi va allpool kirjeldatud valdkondades.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandusaasta algab 01.01 ja lõpeb 31.12

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Rahalahendina kajastatakse aruandes lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja ettemaksud koosnevad nõuetest ostjate vastu. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetsekliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekte, mis on soetatud renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

Rendid

OÜ Altargarcia Kinnisvara üürib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel. Üürimaksud kajastatakse perioodituludena kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse müügitehingu toimumisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui 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 majandusliku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele rakendub alates 2019. aastast määr 14/86. Dividendide väljamaksmisega 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide välja maksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Altagarcia Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena

- a) emaettevõtet
- b) tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- c) eelmises punktis kirjeldatud isikutega seotud ettevõtteid
- d) ettevõtte töötajaid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31 607	31 607	
Ostjatelt laekumata arved	31 607	31 607	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 440	1 440	3
Ettemaksed	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 047	33 047	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	35 174	35 174	
Ostjatelt laekumata arved	35 174	35 174	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Ettemaksed	1 561	1 561	
Tulevaste perioodide kulud	1 561	1 561	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 735	36 735	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 440	0	0	1 436
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 440	0	0	1 436

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 281 666
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	199 568
31.12.2018	3 481 234
31.12.2019	3 481 234

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	234 067	231 323
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	157 553	62 269

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2019 on leitud juhatuse poolt, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ettevõtte juhatus omab vajalikke teadmisi kinnisvarainvesteeringute hindamisel. Tuleviku rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud õiglast diskontomäära ja kapitalisatsioonimäära.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	234 067	231 323	4
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 481 234	3 481 234	4
Kokku	3 481 234	3 481 234	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen	2 250 000	0	0	2 250 000	2%	EUR	31.12.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	2 250 000	0	0	2 250 000				
Laenukohustised kokku	2 250 000	0	0	2 250 000				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen	2 443 055	0	0	2 443 055	2%	EUR	31.12.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	2 443 055	0	0	2 443 055				
Laenukohustised kokku	2 443 055	0	0	2 443 055				

Laen on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	47 779	47 779	
Maksuvõlad	0	0	3
Muud võlad	6	6	
Intressivõlad	0	0	14
Muud viitvõlad	6	6	
Saadud ettemaksed	9	9	
Muud saadud ettemaksed	9	9	
Ostjate tagatisrahad	59 097	59 097	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 891	106 891	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 366	7 366	
Maksuvõlad	1 436	1 436	3
Muud võlad	146 951	146 951	
Intressivõlad	146 951	146 951	14
Saadud ettemaksed	100	100	
Muud saadud ettemaksed	100	100	
Ostjate tagatisrahad	50 005	50 005	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 858	205 858	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 075 680	1 014 816
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	268 920	253 704
Kokku tingimuslikud kohustised	1 344 600	1 268 520

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	274 957	274 558
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	274 957	274 558
Kokku müügitulu	274 957	274 558
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	274 957	274 558
Kokku müügitulu	274 957	274 558

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	199 568	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	19 168	26 930	
Kokku muud äritulud	19 168	226 498	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	9 947	2 074
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 261	11 845
Energia	23 523	26 931
Elektrienergia	14 012	16 863
Soojusenergia	9 511	10 068
Veevarustusteenused	4 620	4 987
Maarent	4 006	4 006
Kinnisvarainvesteeringu remont	103 260	7 191
Muud	936	5 235
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	157 553	62 269

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid aruandeperioodil töötajad.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	5	56
Muud	20	0
Kokku muud ärikulud	25	56

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeetevõtja nimetus	Vintselle OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetevõtja	Dives OÜ
Riik, kus kontserni emaeetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 250 021	2 592 718

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen	193 055	195 477	2%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	50 642	53 172

Juhatusel ei ole aruandeperioodil tasusid või muid olulisi soodustusi arvestatud.

Viide kohustistele emaeetevõtte ees: Lisa 6, Lisa 7.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2020

Altagarcia Kinnisvara OÜ (registrikood: 11253313) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL-ERIK KODU	Juhatuse liige	25.05.2020
SABINE-KAROLINE KODU	Juhatuse liige	25.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Altagarcia Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Altagarcia Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Altagarcia Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

26.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Altagarcia Kinnisvara OÜ (registrikood: 11253313) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	26.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 268 520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 080
Kokku	1 344 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274957	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: OÜ VINTSELLE	10506798	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2684 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6720357
E-posti aadress	info@vintselle.ee