

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Verona Apartments OÜ

registrikood: 12466258

tänav a nimi, maja number: Garnisoni tn 4

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93816

e-posti aadress: info@verona.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Muud äritulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Verona Apartments OÜ (endise nimega Ösel Haus OÜ) tegeleb majutustegevusega ja kinnisvaraarendusega. Ettevõtte vahetas nime kuna endine nimi oli segadust tekitav ja piirkondlik. Uus nimi on selgem ja sobib paremini ettevõtte tegevusega. 2021. aastal oli ettevõtte keskendunud Paide Tiigi 7 kortermaja ehitusele. Samuti oleme omandanud krundi Paides ja Valgas. Mõlema objekti projekteerimine käib.

Ettevõtte plaanib jätkata põhitegevusega ka tulevikus.

Jälgime tähelepanelikult globaalseid ja lokaalseid arenguid - nii poliitilisi kui ka majanduslikke.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 106	30 144	
Nõuded ja ettemaksed	8 422	20 642	
Nõuded ostjate vastu	606	523	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 594	7 283	
Muud nõuded	3 989	12 716	
Ettemaksed	233	120	
Kokku käibevarad	27 528	50 786	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	450 000	450 000	2
Materiaalsed põhivarad	609 667	156 685	3
Kokku põhivarad	1 059 667	606 685	
Kokku varad	1 087 195	657 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	514 000	120 000	4
Võlad ja ettemaksed	23 033	12 708	
Võlad tarnijatele	9 279	6 108	
Võlad töövõtjatele	5 448	3 358	
Maksuvõlad	7 473	3 242	
Muud saadud ettemaksed	833	0	
Kokku lühiajalised kohustised	537 033	132 708	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	237 200	4
Võlad ja ettemaksed	4 814	12 096	
Muud võlad	4 814	12 096	
Kokku pikaajalised kohustised	4 814	249 296	
Kokku kohustised	541 847	382 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	512 667	-15 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 681	290 572	
Kokku omakapital	545 348	275 467	
Kokku kohustised ja omakapital	1 087 195	657 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	67 547	452 946	5
Muud äritulud	27 513	150 952	6
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	100 454	20 221	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 691	-261 998	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 200	-24 283	
Tööjõukulud	-117 189	-30 668	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 545	-8 915	
Muud ärikulud	-781	-2 649	
Ärikasum (kahjum)	48 108	295 606	
Intressikulud	-1 581	-4 744	
Muud finantstulud ja -kulud	-13 846	-290	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 681	290 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 681	290 572	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Verona Apartments OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemi alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2021 ja lõppes 31. detsembril 2021. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangakontodel ning kassas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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. Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused”

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest arvatakse maha akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) ning tööjõukulu, mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooliks on juhatus. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt nimetatud isiku lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	234 233	234 233
Akumuleeritud kulum	-1 562	-1 562
Jääkmaksumus	232 671	232 671
Amortisatsioonikulu	-3 123	-3 123
Ümberliigitamised	-229 548	-229 548
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	169 452
Ümberliigitamised	280 548
31.12.2020	450 000
31.12.2021	450 000

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2019										
Soetusmaksumus	22 000	95 196	974		974	1 201	422 064		422 064	541 435
Akumuleeritud kulum		-12 007	-455		-455	-957	-1 562		-1 562	-14 981
Jääkmaksumus	22 000	83 189	519		519	244	420 502		420 502	526 454
Ostud ja parendused				3 837	3 837		74 167	103 688	177 855	181 692
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused							74 167	103 688	177 855	177 855
Muud ostud ja parendused				3 837	3 837					3 837
Amortisatsioonikulu		-4 815	-195	-538	-733	-244	-3 123		-3 123	-8 915
Müügid (jääkmaksumuses)							-261 998		-261 998	-261 998
Ümberliigitamised		-51 000					-229 548		-229 548	-280 548
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest							-229 548		-229 548	-229 548
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-51 000								-51 000
31.12.2020										
Soetusmaksumus	22 000	44 196	974	3 837	4 811	1 201	0	103 688	103 688	175 896
Akumuleeritud kulum	0	-16 822	-650	-538	-1 188	-1 201	0	0	0	-19 211
Jääkmaksumus	22 000	27 374	324	3 299	3 623	0	0	103 688	103 688	156 685
Ostud ja parendused							114 626	323 307	437 933	437 933
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost							105 006		105 006	105 006
Muud ostud ja parendused							9 620	323 307	332 927	332 927
Kapitaliseeritud laenukulutused								24 095	24 095	24 095
Amortisatsioonikulu		-1 815	-195	-1 536	-1 731					-3 546
Müügid (jääkmaksumuses)	-5 500									-5 500
31.12.2021										
Soetusmaksumus	16 500	44 196	974	3 837	4 811	0	114 626	451 090	565 716	631 223
Akumuleeritud kulum		-18 637	-845	-2 074	-2 919	0				-21 556
Jääkmaksumus	16 500	25 559	129	1 763	1 892	0	114 626	451 090	565 716	609 667

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Maa	33 013	0
Kokku	33 013	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen omanikult	60 000	60 000		
Laen krediidasutuselt	454 000	454 000		
Lühiajalised laenud kokku	514 000	514 000		
Laenukohustised kokku	514 000	514 000		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen krediidasutuselt	120 000	120 000		
Lühiajalised laenud kokku	120 000	120 000		
Pikaajalised laenud				
Laen ettevõttelt	237 200		237 200	
Pikaajalised laenud kokku	237 200		237 200	
Laenukohustised kokku	357 200	120 000	237 200	

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	67 547	452 946
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	67 547	452 946
Kokku müügitulu	67 547	452 946
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük	0	390 833
Majutusteenus	57 147	48 999
Renditulu	10 400	9 600
Muu	0	3 514
Kokku müügitulu	67 547	452 946

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	27 513	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	150 952
Kokku muud äritulud	27 513	150 952

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	87 295	22 921
Sotsiaalmaksud	29 013	7 564
Töötuskindlustusmaks	699	183
Muud	181	0
Kokku tööjõukulud	117 188	30 668
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	237 200
Kokku laenukohustised	0	237 200

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	237 200	237 200	0	1 581
Kokku laenukohustised	237 200	237 200	0	1 581

Laenukohustis on tasaarveldatud ühinemise käigus omandatud nõudega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

Verona Apartments OÜ (registrikood: 12466258) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ELLA	Juhatuse liige	08.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	512 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 681
Kokku	545 348

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	57147	84.60%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10400	15.40%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Ella	37311170024	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@oselhaus.ee