

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Vanalinna Varad OÜ

registrikood: 12695881

tänav a nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5255387

e-posti aadress: head.naabrid@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 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Vanalinna Varad OÜ on 2014.aastal asutatud Eesti kapitalil kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtte, mis loodi Pikk Kinnisvara OÜ jagunemise tulemusel. Jagunemisel võttis Vanalinna Varad OÜ üle korteri Tallinna vanalinnas ja laenukohustuse Pikk Kinnisvara OÜ-le.

Aruandeaastal renditulu ei saadud ja majandustegevuse tulemiks kujunes 14 191 (2017.a. 23 730) eurot kahjumit.

2018.aastal ei laekunud rendipinnalt üüri, sest olid lahendamata juriidilised probleemid ehitusloaga.

2019.aastal jätkab ettevõtte omandatud kinnisvara haldamist ja võimalusel välja rentimist.

Osalühingu omakapital aruandekuupäeva seisuga ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital on tekkinud konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenudelt arvestatud intressikulude tõttu. Intressid on kapitaliseeritud ja võlausaldaja on nõus vajadusel kohustiste tasumise tähtaegu pikendada. Ettevõtte ei ole bilansis olulisi kohustisi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Vanalinna Varad OÜ saab taastada nõutud omakapitali kas rendist laekuva rahaga või eluruumi müügiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	957	54	2
Kokku käibevarad	957	54	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	81	81	
Kinnisvarainvesteeringud	279 000	279 000	3
Kokku põhivarad	279 081	279 081	
Kokku varad	280 038	279 135	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	359 713	333 391	4
Võlad ja ettemaksed	310	339	5
Kokku lühiajalised kohustised	360 023	333 730	
Kokku kohustised	360 023	333 730	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 095	-33 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 390	-23 730	
Kokku omakapital	-79 985	-54 595	
Kokku kohustised ja omakapital	280 038	279 135	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 068	-3 015	7
Ärikasum (kahjum)	-3 068	-3 015	
Intressikulud	-22 322	-20 715	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 390	-23 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 390	-23 730	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 068	-3 015	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29	83	5; 6
Kokku rahavood äritegevusest	-3 097	-2 932	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 000	2 900	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 000	2 900	
Kokku rahavood	903	-32	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54	86	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	903	-32	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	957	54	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	-33 365	-30 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-23 730	-23 730
31.12.2017	2 500	-57 095	-54 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-25 390	-25 390
31.12.2018	2 500	-82 485	-79 985

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanalinna Varad 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend). Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil teglikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tüdarettevõtte. Investeeringud tüdarettevõtjatesse kajastatakse bilansis real "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse", kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Arvestades asjaolusid, et kinnisvarainvesteeringu väärtus on aastatega tõusnud, hinnati see 2016.a. eksperthinnangu alusel turuväärtusele.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maamaksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on loetud emasettevõtjat ja teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	957	54
Kokku raha	957	54

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	279 000
31.12.2017	279 000
31.12.2018	279 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 066	3 013

Ettevõtte omab eluruumi Tallinna kesklinnas aadressil Pikk tn.15.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse turuväärtuses.

Vara hoitakse turuväärtuse kasvu või renditulu teenimise eesmärgil.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	344 746	344 746			6,6% + 12 kuu euribor	eur		10
Lühiajalised laenud kokku	344 746	344 746						
Lühiajalised võlakirjad								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	14 967	14 967			8%	eur	2018	10
Lühiajalised võlakirjad kokku	14 967	14 967						
Laenukohustised kokku	359 713	359 713						

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	322 404	322 404			12 kuu euribor+6,6%	eur	2016	10
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	10 987	10 987			8%	eur	2018	10
Lühiajalised laenud kokku	333 391	333 391						
Laenukohustised kokku	333 391	333 391						

Laenude summades kajastuvad kapitaliseeritud intressikulud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	310	310	6
Kokku võlad ja ettemaksed	310	310	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	339	339	6
Kokku võlad ja ettemaksed	339	339	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Võlad tarnijatele	310	339	
Kokku võlad tarnijatele	310	339	5

Tarnijatele tasumata arvete maksetähtaeg oli majandusaasta lõpu seisuga saabumata. Majandusaasta aruande koostamise ajaks on võlad tarnijatele tasutud.

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	354	354
Kommunaalkulud	2 712	2 659
Muud	2	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 068	3 015

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	22 322	20 715
Kokku intressikulud	22 322	20 715

Vastavalt laenulepingute tingimustele on intressikulud lisatud laenude summadele.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	344 746	322 404
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 967	10 987

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
Emaettevõtja				
24 Holding OÜ	1 000	6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikk Kinnisvara OÜ	3 000	8%	eur	2018

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikk Kinnisvara OÜ	2 900	8%	eur	2018

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2019

Vanalinna Varad OÜ (registrikood: 12695881) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	09.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 390
Kokku	-82 485
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-82 485
Kokku	-82 485

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5255387
E-posti aadress	head.naabrid@gmail.com