

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.07.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: VL41 OÜ

registrikood: 14755127

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

VL41 OÜ on 03.07.2019 asutatud ettevõtte, kelle omanduses on aadressil Viljandi mnt 41a Tallinn asuv kauplusehoone, mis on antud pikaajasele rendile.

Esimese aruandeperioodi 03.07.2019-31.12.2020 müügitulu oli 524 tuhat eurot ja kasum 94 tuhat eurot.

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

Täiendavaid soetuse järgseid investeeringuid kinnisvarasse aruandeperioodil ei tehtud.

2021. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara rendileandmisega.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2020 ületavad käibevara 52 719 eurot võrra, kuid see ei tekita raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisel, selleks on igakuine vaba rahavoog üürituludest.

Peamised finantssuhtarvud:

03.07.2019-31.12.2020

Puhasrentaablus (%)	17,91
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,67
Võlakordaja	98,34
ROA (%)	1,61
ROE (%)	97,40

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

03.07.2019-31.12.2020

Müügitulu	523 996
Puhaskasum	93 822
Käibevara	106 255
Lühiajalised kohustised	158 974
Kohustised kokku	5 718 929
Varad kokku	5 815 251
Omakapital kokku	96 322

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	03.07.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	105 624	0	
Nõuded ja ettemaksed	631	2 500	2
Kokku käibevarad	106 255	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 708 996	0	3
Kokku põhivarad	5 708 996	0	
Kokku varad	5 815 251	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	150 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	8 974	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	158 974	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 284 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	275 955	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 559 955	0	
Kokku kohustised	5 718 929	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 822	0	
Kokku omakapital	96 322	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 815 251	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	03.07.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	523 996	7
Muud äritulud	109 097	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 828	8
Mitmesugused tegevuskulud	-57 956	9
Ärikasum (kahjum)	569 309	
Intressitulud	11	
Intressikulud	-469 498	11
Muud finantstulud ja -kulud	-6 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 822	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VL41 OÜ 03.07.2019-31.12.2020 majandusaasta raamatupidamise aruanne 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

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõtted, 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 nüüdsväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

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

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

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

Tulud

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.

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

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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

VL41 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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	12 kuu jooksul
Muud nõuded	10	10
Viitlaekumised	10	10
Ettemaksed	621	621
Tulevaste perioodide kulud	621	621
Kokku nõuded ja ettemaksed	631	631
	03.07.2019	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
03.07.2019	0
Ostud ja parendused	5 599 899
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	109 097
31.12.2020	5 708 996

	03.07.2019 - 31.12.2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	522 884	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 828	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistud Viljandi mnt 41A ja 41E, Tallinn, millel asuv kauplusehoone on pikaajalisele rendile antud.

31. detsember 2020 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 5 708 996 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalset kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist vakantsusemäära. Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real Muud äritulud.

Kinnisvarainvesteering on pangalaenu tagatiseks (lisa 4).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kajastub lisa 7 Müügitulu ja otsesed haldamiskulud kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 800 000	150 000	2 650 000	0	6 kuu EUROBOR + 2,45%	EUR	13.08.2022	
Laen seotud isikult	2 634 000	0	2 634 000	0	10%	EUR	13.08.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	5 434 000	150 000	5 284 000	0				
Laenukohustised kokku	5 434 000	150 000	5 284 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	
Maa	10 000	
Ehitised	5 698 996	
Kokku	5 708 996	

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaubanduspinnad Viljandi mnt 41a Tallinn ning ärimaa Viljandi mnt 41E Tallinn (lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	5 735	5 735	0
Muud võlad	279 194	3 239	275 955
Intressivõlad	279 194	3 239	275 955
Kokku võlad ja ettemaksed	284 929	8 974	275 955

Lühiajaline intressivõlg seisuga 31.12.2020 on pangalaenu tekkepõhine intress, pikaajalised intressid on arvestatud omanikulaenult (lisa 12).

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	03.07.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 93 822 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaks 18 764 eurot. Netodividendidena on võimalikvälja maksta 75 058 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	03.07.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	523 996	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	523 996	
Kokku müügitulu	523 996	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	522 884	3
Kinnisvara rendileandmisega kaasnevad teenused	1 112	
Kokku müügitulu	523 996	

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	03.07.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Hoolduskulud	-440	
Maamaks ja kindlustus	-4 717	
Muud	-671	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 828	3

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	03.07.2019 - 31.12.2020
Juhtimisteenused ja finantsteenused	-50 616
Konsultatsioonid ja juriidilised kulud	-5 882
Muud	-1 458
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-57 956

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

VL41 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	03.07.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-98 543	
Seotud isiku laenu intressid	-370 955	12
Kokku intressikulud	-469 498	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 909 955

Laenud

03.07.2019 - 31.12.2020	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud isikult	2 634 000	95 000	10%	EUR	13.08.2024

Kohustis seotud osapoollele seisuga 31.12.2020 summas 2 909 955 eurot koosneb saadud laenust summas 2 634 000 eurot (lisa 4) ning tasumata intressidest summas 275 955 eurot (lisa 5).
 Aruandeperioodi intressikulu seotud isiku laenult kajastub lisas 11.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta algusest maailmas leviv COVID-19 viirus ei ole ettevõtte tegevusele ja majandusnäitajatele mõju avaldanud. Ettevõtte rentnik suudab täita oma kohustusi viivitusteta.
 Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2021

VL41 OÜ (registrikood: 14755127) 03.07.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	26.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VL41 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva VL41 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatuse peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt VL41 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

26. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

VL41 OÜ (registrikood: 14755127) 03.07.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	26.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 822
Kokku	93 822
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 822
Kokku	93 822

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	523996	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Igor Lukin	29.04.1962	Venemaa	1250 EUR (Lihtomand)
Igor Lukin	10.04.1992	Venemaa	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu