

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.12.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Õismäe tee 175 Holding OÜ

registrikood: 14864129

tänavanimi, maja number: Laeva tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 53401719

e-posti aadress: info@larsen.ee

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	7
Lisa 4 Laenukohustised	7
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Lisa 7 Tegevuse jätkuvus	8
Aruande allkirjad	9
Vandeauditori aruanne	10

Tegevusaruanne

Õismäe tee 175 Holding OÜ loodi 2019. aastal eesmärgiga soetada Tallinnas üks või mitu kinnistut ning need välja arendada. 2020 aastal soetati esimene kinnistu ja alustati arendustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	09.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	88 505	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	49 285	0	2
Kokku käibevarad	137 790	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 348 394	0	3
Kokku põhivarad	2 348 394	0	
Kokku varad	2 486 184	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	287 139	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	287 139	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 097 221	0	4
Võlad ja ettemaksed	101 961	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 199 182	0	
Kokku kohustised	2 486 321	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 637	0	
Kokku omakapital	-137	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 486 184	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.12.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-247	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 397	
Ärikasum (kahjum)	-2 644	
Intressitulud	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 637	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Õismäe tee 175 Holding OÜ 2020. aasta raamatupidamise (perioodi 09.12.2019-31.12.2020) aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Aruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsusi ega vajadust.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud lühendatud väikeettevõtja aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruande muudes tegevuskuludes ja bilansis eraldi real miinusemärgiga. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte ehitab ja hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum/kahjum kajastatakse vastavalt kasumiaruande real muu äritulu või muu ärikulu.

Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse osana kinnisvarainvesteeringu väärtusest kinnisvarainvesteeringu arendusperioodi jooksul.

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 kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Õismäe tee 175 Holding OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49 285	49 285
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 285	49 285

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	804 144	1 544 250	2 348 394
31.12.2020			
Soetusmaksumus	804 144	1 544 250	2 348 394
Jääkmaksumus	804 144	1 544 250	2 348 394

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	682 221		682 221		Euribor + 5,95%	EUR	14.02.2025	
Omanikulaen	1 415 000		1 415 000		9%	EUR	08.01.2025	6
Pikaajalised laenud kokku	2 097 221		2 097 221					
Laenukohustised kokku	2 097 221		2 097 221					

Laenu tagatisvarana on Õismäe tee 175 kinnistule seatud hüpoteek summas 2 707 000 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	287 139	287 139		
Maksuvõlad		0		
Muud võlad	101 961		101 961	
Intressivõlad	101 961		101 961	6
Kokku võlad ja ettemaksed	389 100	287 139	101 961	

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Stay Larsen OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020
	Kohustised
Emaettevõtja	1 516 961

Laenud

09.12.2019 - 31.12.2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Stay Larsen OÜ	1 415 000	9%	EUR	08.01.2025

Garantiid

09.12.2019 - 31.12.2020	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Stay Larsen OÜ	2 082 000	14.08.2025

Juhatuse liikmetele ei ole määratud tasu ning neile ei ole määratud lahkumishüvitisi.

Emaettevõttelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intressikulusid 101 961 eurot, mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses (vt ka lisa 4).

Lisa 7 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte on endiselt tegutsev vaatamata negatiivsele omakapitalile seisuga 31.12.2020 ning negatiivsele käibekapitalile. 2021 aastal valmib kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maja, mis antakse pikaajalisele rendile ning mis tagab fikseeritud rahavoo. Vastavalt finantsprognosidele vastab 2021 aasta lõpuks ettevõtte netovara seaduses toodud nõudele ning ettevõtte käibekapital saab positiivseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2021

Õismäe tee 175 Holding OÜ (registrikood: 14864129) 09.12.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT VARE	Juhatuse liige	12.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Õismäe tee 175 Holding OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Õismäe tee 175 Holding OÜ (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (9. detsember 2019 kuni 31. detsember 2020) kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2020 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital ei ole 31. detsembri 2020 seisuga vastavuses äriseadustiku nõuetega ning seisuga 31. detsember 2020 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 149 349 euro võrra. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega ja ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 7. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

12. juuli 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Õismäe tee 175 Holding OÜ (registrikood: 14864129) 09.12.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	12.07.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 637
Kokku	-2 637
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 637
Kokku	-2 637

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stay Larsen OÜ	14858838	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53401719
E-posti aadress	info@larsen.ee