

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.06.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vagabondi Loftid OÜ

registrikood: 16756332

tänava/talu nimi, Lai tn 15

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80010

e-posti aadress: info@miston.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	7
Lisa 3 Tööjõukulud	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Vagabondi Loftid OÜ on 2023. aasta juunis asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte, mis kuulub Miston Capital OÜ kontserni.

Majandusaastal soetati kinnistu koos renoveerimist vajava hoonega aadressil Vana-Sauga 2. Kinnistu asub Pärnus Ülejõe linnaosas, Sauga jõe kaldal. Eesmärgiks on olemasoleva hoone rekonstrueerimine korterelamuks, kogumahuks 45 korterit.

Majandusaastal toimusid kortermaja projekteerimistööd. Septembris väljastati ehitusluba ning oktoobris alustati ehitustegevusega. Hoone planeeritav valmimisaeg on 2025. aasta aprill. Ehitust teostab Rivest OÜ.

Bilansipäevajärgselt on tehtud eelmüüke kogu korterite mahust 25%.

2023.aasta oli kinnisvarasektoris väga rahulik ja väheste müükidega. Müükide vähene aktiivsus oli tingitud üldisest majanduslikust olukorrast - klientide ebakindlusest ja euribori tõusust.

2024.aasta peamiseks eesmärgiks on töös oleva kinnisvaraarenduse ehitustegevuse jätkamine ja eelmüükide tegemine.

Kortermaja ehituse finantseerimiseks on plaanis võtta investeerimislaenu, et tagada vajalikud finantsvahendid projekti elluviimiseks.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatuses on üks liige. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Projektiga saab tutvuda: www.miston.ee/vagabondi-loftid/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	09.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 551	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	19 072	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 072	0	
Kokku varud	1 441 768	0	
Lõpetamata toodang	134 869	0	
Müügiks ostetud kaubad	1 306 899	0	
Kokku käibevarad	1 481 391	2 500	
Kokku varad	1 481 391	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 443 013	0	
Võlad tarnijatele	1 399 432	0	4
Muud võlad	1 331	0	4
Muud saadud ettemaksed	42 250	0	
Kokku lühiajalised kohustised	1 443 013	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 950	0	2,4
Kokku pikaajalised kohustised	36 950	0	
Kokku kohustised	1 479 963	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 072	0	
Kokku omakapital	1 428	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 481 391	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.06.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	134 869	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-134 433	
Mitmesugused tegevuskulud	-180	
Ärikasum (kahjum)	256	
Intressitulud	3	
Intressikulud	-1 331	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 072	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vagabondi Loftid OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Vagabondi Loftid OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade kajastamine bilansis lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Lühiajaliste nõuete all kajastatakse nõuded, mille laekumine on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõik ülejäänud nõuded kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust ja müügiks ostetud kinnistut.

Lõpetamata ehituse soetusmaksumuses kajastatakse kõiki projekti valmimiseks tehtud kulusid sh. projekteerimise kulusid, ehituskulusid, kommunikatsioonide liitumistasusid ja intressikulusid.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse võlgu hankijatele, viitvõlgu, võetud laene ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Ehituse tarbeks võetud laenuga kaasnevad intressid kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti valmimiseni varude omahinda.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi ehitustegevusest tingitud kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest.

Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruande-perioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldisi kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summaulatuses.

Garantiieraldis on mõeldud garantiiperioodil ilmnevate võimalike ehitusvigade ja –puuduste kõrvaldamise finantseerimiseks.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Vagabondi Loftid OÜ kuulub Miston Capital OÜ kontserni aadressiga Pärnu Lai tn 15.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	36 950		36 950		EUR	31.12.2026	4
Pikaajalised laenud kokku	36 950		36 950				
Laenukohustised kokku	36 950		36 950				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	
Maa	1 306 899	
Kokku	1 306 899	

Kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 000 000 eurot.

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus põhikohaga töötajaid ei olnud, samuti ei tasustatud juhatuse liikme tööd.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Miston Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	09.06.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 343	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 396 420	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 397 763	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	09.06.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	36 950	0	2
Kokku laenukohustised	36 950	0	

LAENUKOHUSTISED	09.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	36 950	0	36 950	1 331	2
Kokku laenukohustised	0	36 950	0	36 950	1 331	

OSTETUD	09.06.2023 - 31.12.2023	
	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	242	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 869	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 180	1 300 000
Kokku ostetud	98 291	1 300 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2024

Vagabondi Loftid OÜ (registrikood: 16756332) 09.06.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	21.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 072
Kokku	-1 072

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 072
Kokku	-1 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@miston.ee