

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 28.07.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Vanalinna Varad OÜ

registrikood: 12695881

tänavatalu 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	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 oli 27 518 eurot kahjumit.

2015.aastal ei laekunud rendipinnalt üüri, sest olid lahendamata juriidilised probleemid ehitusloaga.

2016.aastal jätkab ettevõtte omandatud kinnisvara haldamist ja võimalusel välja rentimist.

Osaühingu omakapital bilansipäeva 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 kohustuste tasumise tähtaegu pikendama. Ettevõtte ei ole bilansis olulisi kohustusi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Vanalinna Varad OÜ saab taastada nõutud omakapitali kas rendist laekuva rahaga või eluruumi müügiga. Vara turuväärtus on bilansijärgsest soetusmaksumusest kõrgem, sest kinnisvarahinnad on 2014. ja 2015.aastal kasvanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	28.07.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	517	0	
Kokku käibevara	517	0	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	81	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	260 000	260 000	3
Kokku põhivara	260 081	260 000	
Kokku varad	260 598	260 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	283 531	0	4
Võlad ja ettemaksed	402	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	283 933	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 183	260 000	4
Kokku pikaajalised kohustused	4 183	260 000	
Kokku kohustused	288 116	260 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 518	0	
Kokku omakapital	-27 518	0	
Kokku kohustused ja omakapital	260 598	260 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.07.2014 - 31.12.2015	28.07.2014 - 28.07.2014	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 804		7
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 804	0	
Intressikulud	-23 714		9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 518		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 518		

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	28.07.2014 - 31.12.2015	28.07.2014 - 28.07.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 804	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	402	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	-3 402	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-81	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-81	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 000	0	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 000	0	
Kokku rahavood	517	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	517	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	517	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
28.07.2014	2 500	-2 500	0
28.07.2014	2 500	-2 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-27 518	-27 518
31.12.2015	2 500	-30 018	-27 518

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanalinna Varad 2015.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad "Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid".

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

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 õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud, siis kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ka vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel).

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Finantskohustused

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama iga-aastastest puhaskasumi eraldistest reservkapitali, mille suurus on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 osapoleks on loetud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvat ettevõtjat.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 28.07.2014 - 31.12.2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				28.07.2014	31.12.2015
80376765	Korteriühistu Pikk 15	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	0	81

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	28.07.2014	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
Korteriühistu Pikk 15	0	81	0	0	0	0	81
Kokku	0	81	0	0	0	0	81

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Korteriühistu Pikk 15	10	15.09.2014	81

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
28.07.2014		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	260 000	260 000
28.07.2014		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	260 000	260 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	260 000	260 000

	28.07.2014 - 31.12.2015	28.07.2014 - 28.07.2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 804	0

Ettevõtte omab eluruumi Tallinna kesklinnas aadressil Pikk tn. 15.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjale	283 531	283 531			12 kuu euribor+6,6%	eur	2016	
Lühiajalised laenud kokku	283 531	283 531						
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjale	4 183		4 183		8 %	eur	2018	
Pikaajalised laenud kokku	4 183		4 183					
Laenukohustused kokku	287 714	283 531	4 183					10
	28.07.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjale	260 000		260 000		12 kuu euribor+6,6%	eur	2016	
Pikaajalised laenud kokku	260 000		260 000					
Laenukohustused kokku	260 000		260 000					10

Laenude summades kajastuvad ka kapitaliseeritud intressikulud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	402	402
Kokku võlad ja ettemaksed	402	402

Aastaaruande koostamise ajaks on võlg tarnijatele tasutud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	28.07.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	28.07.2014 - 31.12.2015	28.07.2014 - 28.07.2014	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	354	0	
Kommunaalkulud	3 450	0	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 804	0	3

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	28.07.2014 - 31.12.2015	28.07.2014 - 28.07.2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	23 714	0	
Kokku intressikulud	23 714	0	4

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

	31.12.2015	28.07.2014
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	287 714	260 000

28.07.2014 - 31.12.2015	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	264 000
28.07.2014 - 28.07.2014	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	260 000

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2016

Vanalinna Varad OÜ (registrikood: 12695881) 28.07.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	08.06.2016
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	08.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 518
Kokku	-30 018
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-30 018
Kokku	-30 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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