

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.02.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Vana-Posti Kinnisvara OÜ

registrikood: 12804258

aadress: Vana-Posti tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10146

telefon: +372 6409978, +372 5146748

e-posti aadress: info@infortar.ee, margus.raig@raig.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ü Vana-Posti Kinnisvara on 2015. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on :
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Käesolev, edaspidi nimetatud 2015. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 23.02.2015 kuni 31.12.2015 kohta.

2015. aasta märtsis investeeris ettevõtte kinnistusse Vana-Posti 7. Hoone on planeeritud renoveerida ja rentida ruumid välja äripindadena Majandusaastal lõpetati rendilepingud varasemate rentnikega ja alustati hoone ümberehitustöödega. Uuel majandusaastal on plaanis ehitustöid jätkata.

2015. majandusaasta lõpuks oli OÜ Vana-Posti Kinnisvara varade maht 3 680 tuhat eurot.

2015. majandusaasta lõppes kasumiga 6 tuhat eurot.

Majandusaastal ei tehtud uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis- ja arengukulusid planeeritud.

Ettevõtte ei olnud 2015 majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2016. aasta planeeritud majandustegevus on seotud kinnistu Vana-Posti 7 arendustegevusega.

/allkirjastatud digitaalselt/
Margus Raig

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	23.02.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	48	3	
Nõuded ja ettemaksed	15	0	
Kokku käibevara	63	3	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 617	0	3
Kokku põhivara	3 617	0	
Kokku varad	3 680	3	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	0	4
Võlad ja ettemaksed	94	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	121	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 550	0	4
Kokku pikaajalised kohustused	3 550	0	
Kokku kohustused	3 671	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6	0	6
Kokku omakapital	9	3	
Kokku kohustused ja omakapital	3 680	3	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	23.02.2015 - 31.12.2015	23.02.2015 - 23.02.2015	Lisa nr
Müügitulu	51	0	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-20	0	9
Brutokasum (-kahjum)	31	0	
Üldhalduskulud	-25	0	10
Ärikasum (kahjum)	6	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6	0	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	23.02.2015 - 31.12.2015	23.02.2015 - 23.02.2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3	0
Kokku rahavood äritegevusest	-6	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 526	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 526	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 577	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 577	3
Kokku rahavood	45	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	45	3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48	3

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	3	0	3
23.02.2015	3	0	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	6	6
31.12.2015	3	6	9

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vana-Posti Kinnisvara 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 23.02.2015 kuni 31.12.2015 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil.

Aruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Antud aastaaruande koosseisu kuuluv kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2015 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud

Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teistele osapooltele raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist kui finantskohustus on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste kohustustena on kajastatud bilansis:

1. Kohustusi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äriotsuse jooksul;
2. Finantskohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse alates 01.01.2015 dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Vana-Posti Kinnisvara sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Vana-Posti Kinnisvara või selle ematettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju OÜ Vana-Posti Kinnisvara üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja OÜ Vana-Posti Kinnisvara on ühise kontrolli all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ Vana-Posti Kinnisvara üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ Vana-Posti Kinnisvara kontrolli või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle OÜ Vana-Posti Kinnisvara juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab kontrolli või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju OÜ Vana-Posti Kinnisvara üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Bilansi kuupäeva 31.12.2015 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, ei ole ilmnunud olulisi asjaolusid, mis mõjutaksid raamatupidamise aastaaruandes varade ja kohustuste hindamist või varasematel perioodidel toimunud tehinguid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
	Ettemaks
Käibemaks	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	3 617	3 617
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 617	3 617
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	3 617	3 617

	23.02.2015 - 31.12.2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-45	

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
investeeringulaen	3 577	27	3 050	500	1-4%	eur	2022
Pikaajalised laenud kokku	3 577	27	3 050	500			
Laenukohustused kokku	3 577	27	3 050	500			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	
Muud varad	3 617	
Kokku	3 617	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3	3	
Muud võlad	91	91	
Intressivõlad	91	91	11
Kokku võlad ja ettemaksed	94	94	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	5
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1
Kokku tingimuslikud kohustused	6

OÜ Vana-Posti Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 oli 6 tuhat EUR. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus seisuga 31.12.2015, mis kuulaks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasumi jääk makstakse välja on 1 tuhat EUR. Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 5 tuhat EUR. Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2016 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.12.2015

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	23.02.2015
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital 2 500 eurot, nimiväärtusega 1 250 eurot kuulub kahele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 10 000 EUR.		

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	23.02.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	51
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51
Kokku müügitulu	51
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara rent	51
Kokku müügitulu	51

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	23.02.2015 - 31.12.2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7
Energia	-13
Elektrienergia	-6
Soojusenergia	-7
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-20

Lisa 10 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	23.02.2015 - 31.12.2015
Mitmesugused bürookulud	-18
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6
Muud	-1
Kokku üldhalduskulud	-25

Lisa 11 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 957

23.02.2015 - 23.02.2015	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 866

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2016

Vana-Posti Kinnisvara OÜ (registrikood: 12804258) 23.02.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS RAIG	Juhatuse liige	29.03.2016
EVE PANT	Juhatuse liige	29.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vana-Posti Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Vana-Posti Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vana-Posti Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

29.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Vana-Posti Kinnisvara OÜ (registrikood: 12804258) 23.02.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	29.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6
Kokku	6
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6
Kokku	6

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AKTSIASELTS INFORTAR	10139414	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR
MGA Capital OÜ	11175754	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6409978
Mobiiltelefon	+372 5146748
E-posti aadress	margus.raig@raig.ee
E-posti aadress	info@infortar.ee