

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Vanalinna Varad OÜ

registrikood: 12695881

tänava/talu nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Muud äritulud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	12
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 23 730 (2016.a. 3347) eurot kahjumit.

2017.aastal ei laekunud rendipinnalt üüri, sest olid lahendamata juriidilised probleemid ehitusloaga.

2018.aastal jätkab ettevõtte omandatud kinnisvara haldamist ja võimalusel välja rentimist.

Osalühingu omakapital aruandekuupäeva 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 kohustiste tasumise tähtaegu pikendada. Ettevõtte ei ole bilansis olulisi kohustisi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Vanalinna Varad OÜ saab taastada nõutud omakapitali kas rendist laekuva rahaga või eluruumi müügiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54	86	
Kokku käibevarad	54	86	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	81	81	
Kinnisvarainvesteeringud	279 000	279 000	2
Kokku põhivarad	279 081	279 081	
Kokku varad	279 135	279 167	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	333 391	284 021	3
Võlad ja ettemaksed	339	18 674	4
Kokku lühiajalised kohustised	333 730	302 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 337	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	7 337	
Kokku kohustised	333 730	310 032	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 365	-30 018	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 730	-3 347	
Kokku omakapital	-54 595	-30 865	
Kokku kohustised ja omakapital	279 135	279 167	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud äritulud	0	19 000	6
Mitmesugused tegevuskulud	-3 015	-2 985	7
Ärikasum (kahjum)	-3 015	16 015	
Intressikulud	-20 715	-19 362	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 730	-3 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 730	-3 347	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 015	16 015	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-19 000	2
Kokku korrigeerimised	0	-19 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	83	-146	4,5
Kokku rahavood äritegevusest	-2 932	-3 131	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 900	2 700	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 900	2 700	
Kokku rahavood	-32	-431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86	517	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32	-431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54	86	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	-30 018	-27 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-3 347	-3 347
31.12.2016	2 500	-33 365	-30 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-23 730	-23 730
31.12.2017	2 500	-57 095	-54 595

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanalinna Varad 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil teglikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

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 väärtus on aastatega tõusnud, hinnati see 2016.a. eksperthinnangu alusel turuväärtusele.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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.

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 emaettevõtjat ja teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	260 000	260 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	260 000	260 000
Ümberliigitamised	-260 000	-260 000
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	19 000
Ümberliigitamised	260 000
31.12.2016	279 000
31.12.2017	279 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 013	2 985

Ettevõtte omab eluruumi Tallinna kesklinnas aadressil Pikk tn.15.

2016.aastal hinnati kinnisvarainvesteering ümber turuväärtusele, mille tulemusena saadi 19 000 eurot kasumit.

Vara hoitakse turuväärtuse kasvu või renditulu teenimise eesmärgil.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	322 404	322 404			12 kuu eurobor+6,6%	eur	2016	10
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttele	10 987	10 987			8%	eur	2018	10
Lühiajalised laenud kokku	333 391	333 391						
Laenukohustised kokku	333 391	333 391						

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	284 021	284 021			12 kuu euribor+6,6%	eur	2016	10
Lühiajalised laenud kokku	284 021	284 021						
Pikaajalised laenud								
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	7 337		7 337		8%	eur	2018	10
Pikaajalised laenud kokku	7 337		7 337					
Laenukohustised kokku	291 358	284 021	7 337					

Laenude summades kajastuvad kapitaliseeritud intressikulud.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	339	339	5
Kokku võlad ja ettemaksed	339	339	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	256	256	5
Muud võlad	18 418	18 418	
Muud viitvõlad	18 418	18 418	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 674	18 674	

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	339	256
Kokku võlad tarnijatele	339	256

Tarnijatele tasumata arvete maksetähtaeg oli majandusaasta lõpu seisuga saabumata. Majandusaasta aruande koostamise ajaks on võlad tarnijatele tasutud.

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	19 000	2
Kokku muud äritulud	0	19 000	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	354	354
Kommunaalkulud	2 659	2 629
Muud	2	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 015	2 985

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	20 715	19 362
Kokku intressikulud	20 715	19 362

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

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	322 404	302 439
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 987	7 337

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikk Kinnisvara OÜ	2 900	8%	eur	2018

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikk Kinnisvara OÜ	2 700	8%	eur	2018

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

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Osaühingu omakapital aruandekuupäeva 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 kohustiste tasumise tähtaegu pikendama. Ettevõtte ei ole bilansis olulisi kohustisi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Vanalinna Varad OÜ saab taastada nõutud omakapitali kas rendist laekuva rahaga või eluruumi müügiga. Juhtkonna hinnangul on äriühingu majandustegevuse jätkuvus tagatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.12.2018

Vanalinna Varad OÜ (registrikood: 12695881) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	05.12.2018
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	05.12.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 730
Kokku	-57 095
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-54 595
Kokku	-54 595

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 (Lihtomand)

Sidevahendid

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