

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.11.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Vesse Projekt OÜ

registrikood: 14368991

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: triinu@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Vesse Projekt OÜ peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara rent. Ettevõtte omab kinnistu Tallinnas, Vesse 3.

Vesse Projekt OÜ ühendati tütarettevõtte Commercial Property Portfolio OÜ-ga alates 01.01.2018.

Aruandeaastal Ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse liikemetele tasusid ei arvestatud ega ei makstud. 2019. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	10.11.2017-31.12.2018
Müügitulu	370 392
Puhaskasum	neg.
Käibevara	100 816
Varad kokku	5 000 816
Lühiajalised kohustused	186 191
Omakapital kokku	2 494 178
Puhaskasumi marginaal %	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,54
Maksevõime kordja	0,54
Varade tootlus %	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.
Suhtarvude ja näitajate valemid	
Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu	
Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused	
Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused	
Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht	
Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	10.11.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	96 580	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	4 236	0	2
Kokku käibevarad	100 816	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 900 000	0	4
Kokku põhivarad	4 900 000	0	
Kokku varad	5 000 816	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	136 626	0	5
Võlad ja ettemaksed	49 565	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	186 191	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 320 447	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 320 447	0	
Kokku kohustised	2 506 638	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	2 500	7
Ülekurss	2 848 705	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-359 527	0	
Kokku omakapital	2 494 178	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 000 816	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.11.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	370 392	8
Muud äritulud	1 034 839	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 390	10
Mitmesugused tegevuskulud	-105 613	11
Ärikasum (kahjum)	1 242 228	
Intressitulud	11	
Intressikulud	-143 987	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 457 779	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-359 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-359 527	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vesse Projekt OÜ (edaspidi Ettevõte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Vesse Projekt OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, so päeval, mil Ettevõtte võtab kohustuse vara osta või müüa. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on ostjale üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistesse kategooriatesse:

* õiglase väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;

* nõuded ja ettemaksed.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused kajastatakse pikaajalistena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kui kohustus on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna (sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu õiglasel väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2016 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi

dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- * ema- ja tütarettevõtetega;
- * teiste emaeettevõttega kontserni moodustavate ettevõtetega;
- * Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- * ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 554	3 554	0	0
Ostjatelt laekumata arved	3 554	3 554	0	0
Ettemaksed	682	682	0	0
Tulevaste perioodide kulud	682	682	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 236	4 236	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	10.11.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 280	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 280	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
10.11.2017	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 034 839
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 865 161
31.12.2018	4 900 000

	10.11.2017 - 31.12.2018	10.11.2017 - 10.11.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	334 786	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-57 390	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu Tallinnas, Vesse 3.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on hinnanud ettevõtte väline ekspert ning kasutatud on hoonestatud kinnistu hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit (4 100 000 eurot) ja ehitusõiguse puhul võrdlus meetodit (800 000 eurot).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 457 073	136 626	2 320 447	0	6-kuu Euribor + 3,75%	EUR	11.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 457 073	136 626	2 320 447	0			
Laenukohustised kokku	2 457 073	136 626	2 320 447	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	10.11.2017
Ehitised	4 900 000	0
Kokku	4 900 000	0

31.12.2018 seisuga oli Ettevõtte pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek summas 3 380 000 eurot kinnistule Tallinnas, Vesse 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 032	3 032	0	0	
Maksuvõlad	3 280	3 280	0	0	3
Muud võlad	768	768	0	0	
Intressivõlad	768	768	0	0	
Muud võlad	42 485	42 485	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 565	49 565	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	10.11.2017
Osakapital	5 000	2 500
Osade arv (tk)	3	3
31.12.2018 seisuga oli Ettevõtte 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 2 500 eurot, 1 250 eurot ja 1 250 eurot. 10.11.2017 seisuga oli Ettevõtte 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 250 eurot, 625 eurot ja 625 eurot. 11.04.2018 otsustati suurendada ettevõtte osakapitali. Osanikelt saadud laenudest moodustati ülekurs kogusummas 2 848 705 ning suurendati osakapitali 2 500 eurot. Uueks osakapitali suuruseks sai 5 000 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	10.11.2017 - 31.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	370 392
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	370 392
Kokku müügitulu	370 392
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara renditulu	334 786
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	35 606
Kokku müügitulu	370 392

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	10.11.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 034 839	4
Kokku muud äritulud	1 034 839	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	10.11.2017 - 31.12.2018
Energia	-13 843
Soojusenergia	-13 843
Remondikulud	-32 881
Muud	-10 666
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 390

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	10.11.2017 - 31.12.2018
Mitmesugused bürookulud	-7 922
Riiklikud ja kohalikud maksud	-15 977
Muud	-81 714
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-105 613

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	10.11.2017 - 31.12.2018
Muud finantskulud	-1 449 979
Pangateenused	-7 800
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 457 779

Muude finantskulude all kajastatakse tütarettevõtte soetusmaksumuse kuluks kandmist.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

10.11.2017 - 31.12.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 800 000	5%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	10.11.2017 - 31.12.2018	10.11.2017 - 10.11.2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 238	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2019

Vesse Projekt OÜ (registrikood: 14368991) 10.11.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU REINOLD	Juhatuse liige	07.04.2019
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vesse Projekt OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vesse Projekt OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Vesse Projekt OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

08. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Vesse Projekt OÜ (registrikood: 14368991) 10.11.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	08.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-359 527
Kokku	-359 527
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-359 527
Kokku	-359 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	370392	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Primus Balticum	11746524	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Jim Invest Holding OÜ	14355868	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Felix Holding OÜ	14355818	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	triinu@colonna.ee