

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 19.10.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Raeplatsi Varahoidja nr 8 OÜ

registrikood: 14355474

tänavanimi: Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: info@amalfi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Osaühing soetas majandusaastal kinnisvara Raekoja plats 8, Tallinn ning alustas tegevust pikaajalise rendilepingu haldamisega. Ettevõttele kujunes 2018 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2019 vastavalt prognoosidele. Äripindade rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatel aastatel. Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita. Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei toimunud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel. Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi. Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise meetoodika	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,67
ROA	Puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	0,13%
ROE	Puhaskasum(-kahjum)/omakapital*100	71,1%

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 50 596 euro võrra. Ettevõtte juhtkond ei näe probleemi ettevõtte tegevuse jätkuvusega, kuna lühiajaliste kohustuste tasumisel ei teki probleeme, sest kulud on tasakaalus tulevikus laekuvate üürituludega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	19.10.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 697	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	34 159	0	3
Kokku käibevarad	103 856	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 535 500	0	4
Kokku põhivarad	4 535 500	0	
Kokku varad	4 639 356	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	152 791	0	6
Võlad ja ettemaksed	1 661	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	154 452	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 394 994	0	6
Võlad ja ettemaksed	81 249	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 476 243	0	
Kokku kohustised	4 630 695	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 161	0	
Kokku omakapital	8 661	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 639 356	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	19.10.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	389 522	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 500	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 984	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-164 500	4
Ärikasum (kahjum)	182 538	
Intressitulud	15	
Intressikulud	-176 392	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 161	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Raeplatsi Varahoidja nr 8 (edaspidi: ettevõtte) on koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande. 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulust sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 33 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Ettevõtja, kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustist tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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.

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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi üldiseks maksumääraks 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	19.10.2017
Arvelduskonto pangas	69 697	2 500
Kokku raha	69 697	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	15	15	
Viitlaekumised	15	15	
Ettemaksed	34 144	34 144	
Tulevaste perioodide kulud	114	114	
Muud makstud ettemaksed	34 030	34 030	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 159	34 159	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	4 700 000	4 700 000
Amortisatsioonikulu	-164 500	-164 500
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 700 000	4 700 000
Akumuleeritud kulum	-164 500	-164 500
Jääkmaksumus	4 535 500	4 535 500

	19.10.2017 - 31.12.2018	19.10.2017 - 19.10.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	389 522	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 500	0

ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil, kuna juhtkond peab kortriomandite õiglase väärtuse hindamist kulukaks.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	19.10.2017 - 31.12.2018	19.10.2017 - 19.10.2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	389 522	0	4,8
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	19.10.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	324 996	0	
1-5 aasta jooksul	1 624 980	0	
Üle 5 aasta	704 158	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 535 500	0	4
Kokku	4 535 500	0	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB	3 322 785	152 791	3 169 994	0	6kuu EURIBOR-0,271%+1,5%	EUR	21.10.20124	
Amalfi AS	1 225 000	0	0	1 225 000	8%	EUR	31.10.2037	10
Pikaajalised laenud kokku	4 547 785	152 791	3 169 994	1 225 000				
Laenukohustised kokku	4 547 785	152 791	3 169 994	1 225 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	19.10.2017
Maa	1 175 000	0
Ehitised	3 360 500	0
Kokku	4 535 500	0

SEB panga kasuks on seatud kinnisvarainvesteeringule I jrk hüpoteek summas 1 414 556,52 EUR ning II jrk hüpoteek summas 639 116,49 EUR.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	1 661	1 661	
Intressivõlad	1 661	1 661	
Saadud ettemaksed	81 249		81 249
Muud saadud ettemaksed	81 249		81 249
Kokku võlad ja ettemaksed	82 910	1 661	81 249

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	19.10.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	389 522	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	389 522	
Kokku müügitulu	389 522	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üüritulu ja käitus	389 522	4,5
Kokku müügitulu	389 522	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	19.10.2017 - 31.12.2018
Mitmesugused bürookulud	26 558
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 426
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 984

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Amalfi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	34 030	1 225 000

19.10.2017 - 31.12.2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Amalfi AS	1 225 000	0	8%	EUR	31.10.2037
Amalfi AS	150 000	150 000	0%	EUR	31.12.2018

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2019

Raeplatsi Varahoidja nr 8 OÜ (registrikood: 14355474) 19.10.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	10.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Raeplatsi Varahoidja nr 8 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Raeplatsi Varahoidja nr 8 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 ülevaatusse 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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Raeplatsi Varahoidja nr 8 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

Osaühing Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene tn 25-16, Tallinn, Harju maakond, 10123

12.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Raeplatsi Varahoidja nr 8 OÜ (registrikood: 14355474) 19.10.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	12.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 161
Kokku	6 161

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 161
Kokku	6 161

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	389522	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS AMALFI	10411419	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@amalfi.ee