

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Altagarcia Kinnisvara OÜ

registrikood: 11253313

tänavanimi, maja number: Akadeemia tee 78

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 6720357

e-posti aadress: info@vintselle.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 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Altargarcia Kinnisvara OÜ on asutatud 2006. aastal ja tegeleb äri- ja elupindade välja üürimisega. Ettevõtte 2018 aasta müügitulu oli 275 tuhat eurot. Aruandeaasta puhaskasum moodustas 385 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajad puudusid ning tasusid ei arvestatud. Osäühingu raamatupidamist korraldab emaettevõtte. Juhatuse liikmele 2018.a. aastal tasusid ei makstud. Olulisi mõjutusi ettevõtte tegevusele 2019.a. majandusaastal näha ei ole.

Peamised finantsnäitajad

	Ühik	2018	2017
Müügitulu	euro	274 558	262 818
Müügitulu kasv	%	4,47 %	2,28 %
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	korda	2,13	1,28
ROA	%	9,84 %	1,25 %
ROE	%	30,34 %	4,93 %

Kasutatud metoodika:

Müügitulu kasv = (müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100%

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/varad*100%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum/omakapital*100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	402 416	207 866	
Nõuded ja ettemaksed	36 735	9 224	2
Kokku käibevarad	439 151	217 090	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 481 234	3 281 666	4
Kokku põhivarad	3 481 234	3 281 666	
Kokku varad	3 920 385	3 498 756	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	205 858	169 995	7
Kokku lühiajalised kohustised	205 858	169 995	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 443 055	2 443 055	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 443 055	2 443 055	
Kokku kohustised	2 648 913	2 613 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	882 754	839 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	385 766	43 671	
Kokku omakapital	1 271 472	885 706	
Kokku kohustised ja omakapital	3 920 385	3 498 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	274 558	262 818	8
Muud äritulud	226 498	479	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 269	-107 862	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 136	-6 866	
Muud ärikulud	-56	-56 050	12
Ärikasum (kahjum)	434 595	92 519	
Intressikulud	-48 861	-48 861	
Muud finantstulud ja -kulud	32	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	385 766	43 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	385 766	43 671	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Altargarcia Kinnisvara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja on koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi ja allpool kirjeldatud valdkondades.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2018 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest tagasiulatuvalt, s.t nii nagu oleks õiglase väärtuse meetod kogu aeg kehtinud. Seoses sellega on korrigeeritud 2017 majandusaasta bilanssi ja kasumiaruannet.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringud	3 292 921	-11 255	3 281 666
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	811 765	27 318	839 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 244	-38 573	43 671
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 477	-17 477	0
Muud ärikulud	0	56 050	56 050

Vigade korrigeerimine

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Nõuded ja ettemaksed	9 227	-3	9 224
Võlad ja ettemaksed	71 908	98 087	169 995
Laenukohustised	2 541 145	-98 090	2 443 055
Mitmesugused tegevuskulud	113 422	-106 556	6 866
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 306	106 556	107 862

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed koosnevad nõuetest ostjate vastu. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekte, mis on soetatud renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses ning sellelt arvestatakse amortisatsiooni 20% aastas.

Rendid

OÜ Altagarcia Kinnisvara üürib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel. Üürimaksed kajastatakse perioodituludena kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Tulevase dividendi tulumaksu kohta ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Altagarcia Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena

- a) emaettevõtet
- b) tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- c) eelmises punktis kirjeldatud isikutega seotud ettevõtteid
- d) ettevõtte töötajaid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 174	35 174
Ostjatelt laekumata arved	35 174	35 174
Ettemaksed	1 561	1 561
Tulevaste perioodide kulud	1 561	1 561
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 735	36 735
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 224	9 224
Ostjatelt laekumata arved	9 915	9 915
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-691	-691
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 224	9 224

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 436	1 649
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 436	1 649

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 337 715
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-56 049
31.12.2017	3 281 666
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	199 568
31.12.2018	3 481 234

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	231 323	222 701
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 269	72 506

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	231 323	222 701
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 481 234	3 281 666
Kokku	3 481 234	3 281 666

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								
Laen	2 443 055			2 443 055	2%	EUR	31.12.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	2 443 055			2 443 055				
Laenukohustised kokku	2 443 055			2 443 055				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen	2 443 055			2 443 055	2%	EUR	31.12.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	2 443 055			2 443 055				
Laenukohustised kokku	2 443 055			2 443 055				

Laen on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 366	7 366	
Maksuvõlad	1 436	1 436	3
Muud võlad	146 951	146 951	
Intressivõlad	146 951	146 951	13
Saadud ettemaksed	100	100	
Muud saadud ettemaksed	100	100	
Ostjate tagatisrahad	50 005	50 005	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 858	205 858	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 059	9 059	
Maksuvõlad	1 649	1 649	3
Muud võlad	98 090	98 090	
Intressivõlad	98 090	98 090	13
Saadud ettemaksed	16	16	
Muud saadud ettemaksed	16	16	
Ostjate tagatisrahad	61 181	61 181	
Kokku võlad ja ettemaksed	169 995	169 995	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	274 558	262 818
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	274 558	262 818
Kokku müügitulu	274 558	262 818
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	274 558	262 818
Kokku müügitulu	274 558	262 818

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	199 568	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	26 930	479
Kokku muud äritulud	226 498	479

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

	2018	2017
Tooraine ja materjal	2 074	226
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 845	15 649
Energia	26 931	23 103
Elektrienergia	16 863	13 052
Soojusenergia	10 068	10 051
Veevarustusteenused	4 987	2 750
Maarent	4 006	4 006
Muud	12 426	62 128
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	62 269	107 862

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeperioodil töötajad.

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	56 050
Trahvid, viivised ja hüvitised	56	0
Kokku muud ärikulud	56	56 050

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vintselle OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Dives OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 592 718	2 544 005

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	18 390	2%	EUR	31.12.2026

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	53 172	51 697

Juhatuse liikmele ei ole aruandeperioodil tasusid või muid olulisi soodustusi arvestatud.

Viide kohustistele emaettevõtte ees: Lisa6, Lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2019

Altagarcia Kinnisvara OÜ (registrikood: 11253313) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SABINE-KAROLINE KODU	Juhatuse liige	18.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Altagarcia Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Altagarcia Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 Altagarcia Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

18.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Altagarcia Kinnisvara OÜ (registrikood: 11253313) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	18.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	882 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	385 766
Kokku	1 268 520
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 268 520
Kokku	1 268 520

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274558	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6720357
Faks	+372 6009921
E-posti aadress	info@vintselle.ee