

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Virda Capital OÜ

registrikood: 12407623

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 2-sissepääs A, IV korrus, kontor B3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: virdacapital@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Kasumiaruanne	5
Koondkasumiaruanne	6
Bilanss	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 5 Laenukohustised	17
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 7 Müügitulu	18
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 10 Tööjõukulud	19
Lisa 11 Muud ärikulud	20
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 13 Seotud osapooled	20
Lisa 14 Vigade korrigeerimine	23
Lisa 15 Juhtkonnapoolsed hinnangud	24
Lisa 16 Finantsriskide juhtimine	25
Aruande allkirjad	28

TEGEVUSARUANNE

Virda Capital OÜ asutati 2013. aasta jaanuarikuus ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara lühiajaline üürile andmine, kinnisvara alased konsultatsioonid ja projektiarendused.

2018 aastal tegutses ettevõtte majutusasutusena Rotermanni kvartalis (Business Executive Rotermanni Apartments).

Rotermanni 14

Rendipind koosneb 4-st korterist, panipaikadest ning parkimiskohtadest.

2018. aastal toimunud sündmused

- 2018. a jaanuarikuus vahetas ettevõtte välja oma agendi. Uueks koostööpartneriks valiti Free NRG OÜ, kes tegutses agendina Rotermanni kvartalis ja omas suuri kogemusi sarnaste objektide väljarendimisel
- Jätkati koostöö Lätis ettevõttega Build & Clean services SIA, kellega sõlmiti leping 2016. aastal. Lepingu alusel tegi Virda Capital OÜ äriplaani Eestile sarnase äri ülesehitamiseks Lätis ja osutas erinevad majutusasutustega seotud nõustamisi ja konsultatsioone.

Makromajanduslik seis oli kinnisvarainvesteeringute tegemiseks nii Tallinna Vanalinnas, kui ka Rotermanni kvartalis hea. Seda kinnitavad ka majandusarengu statistika ja kinnisvaraturu dünaamika.

Lühiajalise üüri turg Tallinnas on tugevalt hooajaline – jaanuarist märtsi lõpuni on aktiivsus kõige madalam ning juuni lõpust augusti lõpuni kõige kõrgem. Kõikumine võib olla enam kui 300%.

Aruandeaastal ettevõttel töötajad ei olnud. Juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei maksnud.

Arengusuunad järgneva majandusaastaks

Virda Capital OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult.

Peamised suhtarvud

	2018	2017	
Käibe kasv	-22.00	53.26	%
Puhasrentaablus	30.06	11.28	%
ROE	13.29	7.37	%
ROA	4.56	1.99	%

$\text{Käibe kasv} = (\text{müügitulu 2018} - \text{müügitulu 2017}) / \text{müügitulu 2017} * 100$

$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	139 315	178 607	7
Muud äritulud	0	919	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 236	-45 623	8
Mitmesugused tegevuskulud	-8 231	-28 570	9
Tööjõukulud	0	-13 342	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 218	-15 837	4
Muud ärikulud	-4	-135 699	11
Ärikasum (kahjum)	60 626	-59 545	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 500	
Intressikulud	-16 870	-35 593	
Muud finantstulud ja -kulud	0	153 402	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 756	55 764	
Tulumaks	-1 875	-35 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 881	20 139	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 881	20 139
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	41 881	20 139

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad				
Käibevarad				
Raha	2 076	46	253	2
Nõuded ja ettemaksed	5 921	86 283	22 725	3
Kokku käibevarad	7 997	86 329	22 978	
Põhivarad				
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	0	35 343	
Materiaalsed põhivarad	909 935	927 208	670 211	4
Kokku põhivarad	909 935	927 208	705 554	
Kokku varad	917 932	1 013 537	728 532	
Kohustised ja omakapital				
Kohustised				
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	366 314	363 945	322 775	5
Võlad ja ettemaksed	6 783	18 176	2 550	6
Kokku lühiajalised kohustised	373 097	382 121	325 325	
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	229 608	358 070	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	229 608	358 070	0	
Kokku kohustised	602 705	740 191	325 325	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 346	53 207	6 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 881	20 139	196 289	
Kokku omakapital	315 227	273 346	403 207	
Kokku kohustised ja omakapital	917 932	1 013 537	728 532	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	60 626	-59 545	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 215	15 837	4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	135 522	
Muud korrigeerimised	0	-437	
Kokku korrigeerimised	19 215	150 922	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	80 362	-63 558	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 892	6 251	
Kokku rahavood äritegevusest	156 311	34 070	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 945	-1 009 591	4
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	200 497	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	32 843	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 945	-776 251	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	363 719	1 853 710	
Saadud laenude tagasimaksed	-489 812	-903 295	
Makstud intressid	-16 870	-32 191	
Makstud dividendid	-7 500	-142 500	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 875	-33 750	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	2	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-152 336	741 974	
Kokku rahavood	2 030	-207	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46	253	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 030	-207	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 076	46	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	200 000	203 207	403 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	20 139	20 139
Väljakuulutatud dividendid	0	-150 000	-150 000
31.12.2017	200 000	73 346	273 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	41 881	41 881
31.12.2018	200 000	115 227	315 227

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Virda Capital OÜ raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (International Financial Reporting Standards - IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud (edaspidi IFRS).

Virda Capital OÜ majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Käesolev aruanne on esitatud eurodes, mis on ka ettevõtte arvestusvaluutaks.

Ettevõtte on valinud koondkasumiaruande esitamiseks kahe aruande lähenemise, kus eraldi esitatakse kasumiaruanne ja koondkasumiaruanne.

Ettevõtte kasumiaruandes on esitatud kulud lähtuvalt nende olemusest.

Rahavoogude aruandes esitatakse äritegevuse rahavood kaudsel meetodil alustades ärikasumist, mida on korrigeeritud mitterahaliste tehingute mõjuga.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

IFRS-I ESMAKORDNE RAKENDAMINE

Raamatupidamise aastaaruanded kuni 31. septembrini 2017 koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on ettevõtte esimene aruanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS) ja nimetatud standardite tõlgendustega. Alates 31.12.2018 lõppenud aruandeperioodide kohta koostab ettevõtte raamatupidamise aastaaruandeid kooskõlas IFRS-ga. IFRS-le ülemineku kuupäev on 1.1.2017. Käesolevas aruandes on tagasiulatuvalt kajastatud arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused seoses IFRS-le üleminekuga alates 1.1.2017. Tagasiulatuvalt muudatuste tegemisel on lähtutud 31.12.2018 seisuga kehtivatest standarditest.

Üleminekul IFRS-le ei olnud finantsilist mõju ettevõtte omakapitalile ülemineku kuupäeva 1.1.2017 seisuga.

Vigade korrigeerimine

Vead on ebakorrektselt kajastatud või kajastamata jäetud andmed eelmiste perioodide raamatupidamisaruannetes, mis tulenevad aruande koostamise ajal juhtkonnale kättesaadava informatsiooni ebakorrektselt kasutamisest või kasutamata jätmisest.

Vigu korrigeeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Käesolevas aruandes korrigeeritud vead eelmistes aruandeperioodides on esitatud lisa 13 Vigade korrigeerimine. Vigade korrigeerimine ei ole seotud IFRS esmakordse rakendamisega.

Finantsvarad

Virda Capital OÜ-le kuuluvad finantsvarad on klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

1. Raha ja raha ekvivalendid

2. Nõuded ostjate vastu, laenuid ja muud lühiajalised nõuded

Ettevõtte finantsvarad on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega ning ei ole tuletisinstrumentid ega ole noteeritud aktiivsel turul.

Laenuid ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva.

Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenuid ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglases väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab Virda Capital OÜ laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta ning laenukasutuse kulutustest.

Laenukasutuse kulutused kajastatakse nende tekkimisel kuluna, v.a olulised kulutused, mis on otseselt seostatavad selliste varade ostmise, ehitamise või tootmisega, mille eesmärgipäraseks kasutamiseks või müümiseks ettevalmistamine vältab pikema perioodi.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb oluliselt erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse need arvele eraldi varaobjektidena ja amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara lõppväärtus, amortisatsiooni arvestamise meetodid ja kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse vähenemisele. Materiaalse ja immateriaalse põhivara allahindluse testimisel leitakse kaetav väärtus, mis on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui selgub, et varaobjekti väärtus on langenud alla tema bilansilise jääkväärtuse, hinnatakse varaobjekt alla. Ümberhindluse meetodil kajastavaatele varadele teostatakse ümberhindlus kui nende õiglane väärtus erineb oluliselt nende raamatupidamislikust jääkväärtusest.

Amortisatsiooni arvestatakse varaobjekti hinnangulise kasuliku eluea jooksul lineaarselt. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara raamatupidamislik jääkväärtus võrdub tema lõppväärtusega. Vara lõppväärtus põhineb nende hinnangulisel realiseerimisväärtusel kasuliku eluea lõpus. Allpool toodud tabelis on esitatud põhivara klasside kasulikud eluead aastates. Maa kasulik eluiga on piiramatu.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	50
muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või äriühingul pole

tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kõik ettevõtte finantskohustised kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud seotusmaksumuses"

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Eraldisi kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas hinnangus

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva 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. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Virda Capital OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2018, ei ole olulist mõju ettevõtte finantspositsioonile ja majandustulemusele.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

IFRS 9 „Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine„

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt mõnede eranditega.

Eelnevate perioodide ümberarvestus ei ole vajalik ja see on lubatud vaid sellise informatsiooni alusel, mida pole mõjutanud hiljem ilmsiks tulnud asjaolud. Lubatud on varasem rakendamine.)

See standard asendab standardi IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“ [v.a mõned riskimaandamise arvestuse põhimõtted / see, et standardi IAS 39 erand, mis puudutab finantsvarade või -kohustuste portfelli intressimäärariskile avatud positsiooni õiglase väärtuse riskimaandamist, jääb kehtima ning ettevõtted võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel].

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalused – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglase väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglase väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui on täidetud järgmised kaks tingimust:

- vara hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on hoida varasid, et saada neist tulenevaid lepingulisi rahavoogusid;
- kindlaksmääratud kuupäevadel tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

Lisaks sellele võib ettevõtte teha selliste omakapitaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemiseesmärgil, tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediitkahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumi sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumi ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel. Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediitkahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum. Standardis IFRS 9 on sätestatud uus üldine riskimaandamisarvestuse mudel, mis seob riskimaandamisarvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglane väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid.

Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamisarvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

Seoses ettevõtte riskijuhtimisega ja riskimaandamisega tuleb avalikustada hulgaliselt täiendavat informatsiooni.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendusel ei muutu.

Lisaks sellele võib ettevõtte teha selliste omakapitaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemiseesmärgil, tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediitkahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumi sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumi ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel. Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediitkahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Standardis IFRS 9 on sätestatud uus üldine riskimaandamisarvestuse mudel, mis seob riskimaandamisarvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglane väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid.

Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamisarvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

Seoses ettevõtte riskijuhtimisega ja riskimaandamisega tuleb avalikustada hulgaliselt täiendavat informatsiooni.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendusel ei muutu.

IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“ selgitused. Selgituste eesmärgiks on selgitada IASB kavatsusi IFRS 15 väljatöötamisel.

Täpsustatud on toimingukohustuste

tuvastamist, käsundisaajana tegutsemise kriteeriumeid ning litsentsitasude kajastamist. Esimese puhul muudeti eristatavuse põhimõtte sõnastust; teise puhul on antud juhiseid hindamiseks, kas ettevõtte tegutseb käsundisaajana või käsundiandjana, ning kuidas rakendada kontrollipõhimõtet. Litsentside kajastamise

osas on lisatud juhised intellektuaalomandi ja litsentsitasude kajastamiseks. Selgitustes on esitatud ka täiendavad praktilised abinõud ettevõtetele, kes rakendavad IFRS 15 täielikult tagasiulatuvalt või on valinud osaliselt tagasiulatuva rakendamise. Juhtkond on hinnanud standardi mõju ja see ei mõjutanud oluliselt ettevõtte raamatupidamise aruannet.

IFRS 16 „Rendilepingud“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15.)

IFRS 16 asendab standardi IAS 17 „Rendilepingud“ ja sellega seotud tõlgendused. Standard likvideerib rentnike jaoks praeguse kaht liiki arvestuse mudeli ja nõuab selle asemel, et ettevõtted kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel bilansis, likvideerides kasutus- ja kapitalirendi eristamise.

Standardi IFRS 16 alusel on leping rendileping või sisaldab rendilepingut, kui sellega antakse üle õigus mingi vara kasutamist teatud ajavahemikul tasu eest kontrollida. Selliste lepingute puhul nõuab uus mudel rentnikult kasutusõiguse alusel kasutatava vara ja rendikohustuse kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustuse pealt arvestatakse intressi. Selle tulemuseks on enamiku rendilepingute jaoks kulumuster, mille puhul suurem osa kulus kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

Uus standard kehtestab rentnikele mitmeid piiratud ulatusega erandeid, mille hulka kuuluvad:

- rendilepingud, mille rendiperiood on 12 kuud või lühem ja mis ei sisalda ostuoptsiooni ja
- rendilepingud, mille alusvara väärtus on madal (väheolulised rendilepingud).

Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisest suures osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta uus standard esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, sest ettevõtte ei ole sõlminud standardi IFRS 16 rakendusalasle jäävaid kokkuleppeid.

IFRS 17 „Kindlustuslepingud“ - [Euroopa Liit ei ole seda veel heaks kiitnud.]

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

IFRS 17 vahetab välja standardi IFRS 4, mis võeti 2004. aastal kasutusele ajutise standardina. IFRS 4 on võimaldanud ettevõtetel jätkata kindlustuslepingute arvestamist siseriiklike raamatupidamisstandardite alusel, mistõttu erinevaid lähenemisviise on palju.

IFRS 17 lahendab standardi IFRS 4 põhjustatud võrdlusprobleemid, sest nõuab, et kõikide kindlustuslepingute arvestus toimuks järjepidevalt ühtmoodi, mis on kasulik nii investoritele kui ka kindlustusettevõtetele. Kindlustuskohustusi hakatakse soetusmaksumuse asemel arvestama hoopis jooksvas väärtuses.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte raamatupidamise aruannet, sest ettevõtte ei tegutse kindlustusvaldkonnas.

Standardi IFRS 2 muudatused: „Aktsiapõhiste maksetehingute liigitamine ja mõõtmine“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatused selgitavad aktsiapõhiste maksete arvestust järgmistes valdkondades:

- üleandmise ja mitteüleandmise tingimuste mõju rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete mõõtmisele;
- kinnipeetavate maksude kohustuse netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised maksetehingud;
- aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatus, mis liigitab rahas arveldatava tehingu omakapitaliga arveldatavaks tehinguks.

Standardi IFRS 4 muudatused: standardi IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ rakendamine koos standardiga IFRS 4 „Kindlustuslepingud“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt.)

Muudatused käsitlevad probleeme, mis tekivad standardi IFRS 9 rakendamisest enne seda, kui võetakse kasutusele asendusstandard, mida IASB arendab standardi IFRS 4 jaoks. Muudatused pakuvad kahte lahendust. Üheks lahenduseks on ajutine vabastus standardist IFRS 9, mis sisuliselt lükkab selle standardi rakendamise mõne kindlustusandja jaoks edasi. Teiseks lahenduseks on kasutada esitusviisi puhul tasandavat lähenemisviisi, et leevendada volatiilsust, mis võib tekkida standardi IFRS 9 rakendamisel enne uue kindlustuslepingute standardi rakendamist.

IAS 40 muudatused: ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringuks. Muudatustega täpsustatakse, millal peaks ettevõtte liigitama põhivara, sh lõpetamata põhivara, kinnisvarainvesteeringuks või vastupidi. Kasutusviis muutub, kui vara vastab või enam ei vasta kinnisvarainvesteeringu mõistele ja kasutusviisi muutuse kohta on tõendeid. Ainuüksi juhtkonna kavatsus kasutusviisi muuta ei ole piisav vara ümberliigitamiseks. Juhtkond on hinnanud standardi mõju ja see ei mõjutanud oluliselt ettevõtte raamatupidamise aruannet.

IFRIC-i tõlgendus 22: välisvaluuta tehingud ja ettemaksed. Tõlgendus selgitab välisvaluutas tehtud ettemaksete arvestust ja käsitleb selliseid tehinguid, mille puhul ettevõtte kajastab tasutud või saadud ettemaksu tulemusena mittefinantsvara või -kohustise enne soetatud vara, kulu või tulu kajastamist. Muudatuse kohaselt on tehingu kuupäevaks, mille alusel määrata kasutatav valuutakurss, sellise ettemaksuvara või ettemakstud tulu kajastamise kuupäev. Kui ettemakseid tehakse mitmes osas, tuleb ettevõttel määrata tehingu kuupäev iga sellise saadud või tasutud ettemakse kohta eraldi. Juhtkond on hinnanud standardi mõju ja see ei mõjutanud oluliselt ettevõtte raamatupidamise aruannet.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud majandusaasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avalikustatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tallinna Äripanga AS	2 066	28
AS SEB Pank	10	18
Kokku raha	2 076	46

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 181	5 181	
Ostjatelt laekumata arved	5 181	5 181	
Nõuded seotud osapoolte vastu	720	720	13
Ettemaksed	20	20	
Tulevaste perioodide kulud	20	20	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 921	5 921	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	84 867	84 867	
Ostjatelt laekumata arved	84 867	84 867	
Nõuded seotud osapoolte vastu	930	930	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	330	330	
Ettemaksed	156	156	
Muud makstud ettemaksed	156	156	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 283	86 283	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	0	27 991	61 163	581 057	581 057	670 211
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	27 991	61 163	581 057	581 057	670 211
Ostud ja parendused	0	13 360	105 480	819 167	819 167	938 007
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		13 360		819 167	819 167	832 527
Muud ostud ja parendused			105 480	0	0	105 480
Amortisatsioonikulu	0	-6 003	-9 834	0	0	-15 837
Müügid	-52 083	-478 750	0	0	0	-530 833
Ümberliigitamised	138 333	1 260 000	0	-1 398 333	-1 398 333	0
Muud muutused	0	-21 779	-110 670	-1 891	-1 891	-134 340
31.12.2017						
Soetusmaksumus	86 250	800 822	55 973	0	0	943 045
Akumuleeritud kulum	0	-6 003	-9 834	0	0	-15 837
Jääkmaksumus	86 250	794 819	46 139	0	0	927 208
Ostud ja parendused	0	1 945	0	0	0	1 945
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		1 945		0	0	1 945
Amortisatsioonikulu	0	-8 024	-11 194	0	0	-19 218
31.12.2018						
Soetusmaksumus	86 250	802 767	55 973	0	0	944 990
Akumuleeritud kulum	0	-14 027	-21 028	0	0	-35 055
Jääkmaksumus	86 250	788 740	34 945	0	0	909 935

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Maa	0	53 083
Ehitised	0	477 750
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	0	1 891
Ettemaksed	0	1 891
Kokku	0	532 724

2017. a "muude muutuste" all kajastatud aruande perioodil bilansist mahakantud müüdnud korterite parendamised, ostetud mööbel ja sisustus.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	353 105	353 105			0%	EUR	nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	353 105	353 105					
Pikaajalised laenud							
Äripank	242 817	13 209	229 608	0	6 kuu Euribor+5,2%	EUR	27.01.2027
Pikaajalised laenud kokku	242 817	13 209	229 608	0			
Laenukohustised kokku	595 922	366 314	229 608	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	345 461	345 461			0%	EUR	nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	345 461	345 461					
Pikaajalised laenud							
Äripank	376 554	18 484	358 070	0	6 kuu Euribor+5,2%	EUR	27.01.2027
Pikaajalised laenud kokku	376 554	18 484	358 070	0			
Laenukohustised kokku	722 015	363 945	358 070	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	86 250	86 250
Ehitised	788 740	794 819
Kokku	874 990	881 069

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 329	6 329
Võlad töövõtjatele	186	186
Maksuvõlad	268	268
Kokku võlad ja ettemaksed	6 783	6 783
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 748	6 748
Võlad töövõtjatele	1 651	1 651
Maksuvõlad	2 111	2 111
Muud võlad	7 666	7 666
Dividendivõlad	7 500	7 500
Muud viitvõlad	166	166
Kokku võlad ja ettemaksed	18 176	18 176

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 737	13 938
Holland	57 334	49 100
Suurbritannia	994	0
Läti	41 250	103 819
Soome	0	11 750
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	139 315	178 607
Kokku müügitulu	139 315	178 607
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellid ja muu sarnane majutus	98 065	63 038
Hotellinduslane nõustamine	41 250	115 569
Kokku müügitulu	139 315	178 607

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Agenditasud	-22 534	-7 427
Ruumide kommunaalkulud	-9 201	-6 047
Toitlustus	-8 876	-675
Koristus	-5 218	-2 116
Ruumide hooldus, remondikulud	-1 236	-4 125
Telefon, internet	-686	-4 306
Maamaks	-478	-708
Kindlustus ja valvekulud	-326	-4 225
Reklaamikulud	-70	0
Muud	-2 611	-15 994
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 236	-45 623

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-2 833	-2 604
Lähetuskulud	0	-4 529
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-1 048
Raamatupidamisteenus	-4 300	-2 835
Konsultatsioonid, koolitused	-700	-6 942
Ehitiste, seadmete üür ja rent	-125	-748
Pangateenus	-156	-6 637
Väheväärtuslik põhivara	0	-638
Muud	-117	-2 589
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 231	-28 570

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	-11 531
Sotsiaalmaksud	0	-1 811
Töötasud välismaal	0	0
Kokku tööjõukulud	0	-13 342
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	-135 522
Trahvid, viivised ja hüvitised	-4	-92
Muud	0	-85
Kokku muud ärikulud	-4	-135 699

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Laenukohustise mahakandmine	0	153 402	13
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	153 402	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720	356 503	930	348 944

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
A.A.Raihshtein	176 294	138 690	0%	EUR	nõudmisel
Fort Aero AS	175 000	175 000	6%	EUR	31.08.2018
D.Timokhin	2 425	32 385	0%	EUR	nõudmisel
Bresc OÜ	10 000	10 000	0%	EUR	30.04.2018

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
A.A.Raihshtein	501 857	430 481	0%	EUR	nõudmisel
Fort Aero AS	275 000	275 000	5-6%	EUR	30.11.2017
D.Timokhin	36 560	82 250	0%	EUR	nõudmisel
Finance TVS OÜ	257 500	257 500	0%	EUR	22.03.2017
Foston International Limited	150 000	0	2,5%	EUR	21.01.2022

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 107	8 928	83 528	19 653

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	0	5 281

31.12.2018 seisuga kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad nõuded:

- Finance TVS summas 600 eurot (vaata lisa 3)
- Misada OÜ summas 120 eurot (vaata lisa 3)

31.12.2018 seisuga kajastatud kohustused seotud osapoolte vastu summas 356 503 eurot jagunevad järgmiselt:

- Misada OÜ summas 966 eurot
- Bresc OÜ summas 167 eurot
- Free NRG OÜ summas 2 079 eurot
- võlad aruandvatele isikutele summas 187 eurot
- laen omanikult summas 353 105 eurot (vaata lisa 5)

2018. aasta jooksul ostud seotud osapooltel olid summas 45 107 eurot, seal hulgas kauba ost 8 876 eurot ja teenuste ost 36 231 eurot.

2018. aasta jooksul teenustemüük seotud osapooltele olid kokku 8 928 eurot.

2018. aastal Fort Aero-le antud laenult arvestatud intressid olid summas 2 873 eur.

31.12.2017 seisuga kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad nõuded:

- Bresc OÜ summas 1 110 eurot (vaata lisa 3)
- Fort Aero AS kreditaarve summas 180 eurot (vaata lisa 3)

31.12.2017 seisuga kajastatud kohustused seotud osapoolte vastu summas 348 944 eurot jagunevad järgmiselt:

- Misada OÜ summas 810 eurot
- Bresc OÜ kreditaarve summas 468 eurot
- Free NRG OÜ summas 1 952 eurot
- võlad aruandvatele isikutele summas 1 189 eurot
- laen omanikult summas 345 461 eurot (vaata lisa 5)

Seisuga 31.12.2017 laenu kohustis Foston International LTD-le oli maha kantud, seoses ettevõtte ainuosaniku laenust loobumisega.

2017. aasta jooksul ostud seotud osapooltel olid summas 83 528 eurot, seal hulgas kauba ost 675 eurot ja teenuste ost 82 853 eurot.

2017. aasta jooksul teenustemüük seotud osapooltele olid kokku 19 653 eurot.

2017. aastas Foston International LTD-le antud laenult arvestatud intressid olid summas 3 402 eur.

Lisa . 14 Vigade korrigeerimine

2018 majandusaasta aruandes on korrigeeritud 2017 majandusaasta aruande kirjed. Aruandeperioodil tuvastatud laenuklassifitseerimise viga võrdlusperioodi bilansis on korrigeeritud tagasiulatuvalt ja korrigeerimisega seotud oluline info on avalikustatud allpool tabelites.

Korrigeerimise tulemusena on vähendatud lühiajalised Äripanka laenukohustised ja selle summa võrra suurendatud pikaajalised laenukohustised.

Lisaks tehtud nõude ja kohustise tasaarveldamine.

Vigade korrigeerimine ei ole seotud IFRS esmakordse rakendamisega.

Vea korrigeerimise mõju bilansile:

Bilanssi rida	2017 korrigeeritud	Vea mõju	2017 enne korrigeerimist
Lühiajalised laenukohustised	363 945	-7 473	371 418
Pikaajalised laenukohustised	358 070	7 474	350 596
Nõuded ja ettemaksed	86 283	-16	86 299
Võlad ja ettemaksed	18 176	-16	18 192

2017. a tulude ja kulude klassifitseerimise vead on korrigeeritud ja avalikustatud allpool tabelites.

Vea korrigeerimise mõju kasumiaruandele:

Kasumiaruande rida	2017 korrigeeritud	Vea mõju	2017 enne korrigeerimist
Müügitulu	178 607	115 569	63 038
Muud äritulud	919	-114 950	115 869
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 623	-2 734	-42 889
Mitmesugused tegevuskulud	-28 570	2 734	-31 304
Muud finantstulud ja -kulud	153 402	-619	154 021

Eelkirjeldatud korrigeerimised ei avaldanud mõju võrdlusperioodi puhaskasumile ja omakapitalile.

Lisa. 15 Juhtkonnapoolsed hinnangud

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist.

Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhatuse hinnangutes kajastame muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes või koondkasumiaruandes.

Tähtsaimad raamatupidamislikud hinnangud ja otsused puudutavad järgnevaid arvestus- ja aruandlusvaldkondi.

Nõuete hindamine

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse võlgniku finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning võlgniku senisest maksekäitumisest.

Majutustulude ja kulude periodiseerimine

Kõik majutusega seotud tulud ja kulud periodiseeritakse kuu täpsusega.

Materiaalse põhivarade hindamine

Juhtkond on hinnanud materiaalse põhivara kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on ehitiste elueaks 50 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on keskmiselt 5 kuni 10 aastat ning muu inventari keskmiseks kasulikuks elueaks on 5 aastat olenevalt varade kasutusotstarbest.

Materiaalsed põhivarad kajastatakse iga bilansipäeva seisuga nende soetus maksumuses.

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. Kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest, hinnatakse vara väärtus alla tema kaetavale väärtusele.

Lisa. 16 Finantsriskide juhtimine

Riskide juhtimine on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Olulisemateks riskideks peab ettevõtte tururiski, kinnisvarariski ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski ja omakapitali riski.

Tururisk

Tururiskiks nimetatakse üldist riski, mis on olemas kogu turul, turusituatsiooni järsud muutused, stabiilse turu puudumine või kadumine, tarbijaeelistuste muutumine või ostujõu langus, konkurendid ja teised samalaadsed tooted-teenused, konkurentide odavamad hinnad, uued mudelid ja tehnoloogiad.

Kinnisvararisk

Kinnisvararisk on hoonete oodatust kiirem amortiseerumine, väärtuse langus turul, asukoha muutumine ebasoodsaks, rendilepingute lõpetamine.

Ettevõtte investeerib peamiselt kinnisvaraobjektidesse, mis asuvad Tallinna kesklinnas, mistõttu ettevõtte ei ole oluliselt avatud kinnisvara hindade muutumise riskile.

Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse raamatupidamise- ja finantseeskirjade abil.

Virda Capital OÜ rahavoogude planeerimise eest vastutab juhtkond, mis jälgib pidevalt ettevõtte rahaseisu. Ettevõttes on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille raames jälgitakse pidevalt ettevõtte prognooside täitumist.

Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju, mida ettevõtte võib kanda, kui vastaspool jätab oma finantskohustised täitmata. Krediidiriskile on avatud raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele, muud lühi- ja pikaajalised nõuded.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse SEB ja Tallina Äripanga arvelduskontol. SEB Pank AS ja Tallina Äripank AS ei oma eraldi Moody'se krediidireitingut. SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3.

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

Finantsinstrumendid kategooriate lõikes	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja pangakontod	2	2 076	46
Nõuded ja ettemaksud	3	5 921	86 283

Majutusteenuste osutamine toimub peamiselt ettemaksuga, mistõttu ettevõtte krediidirisk on minimaalne.

Finantsvarade jaotus maksetähtaegade järgi on toodud aruande lisas 3 Nõuded ja ettemaksed.

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumendi õiglane väärtus või tulevased rahavood kõiguvad vahetuskursside muutuste tõttu.

Ettevõtte peamised tehingud teostatakse eurodes, seega pole ettevõtte valuutarisk kuigi suur.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendub sellest, et ettevõttel ei pruugi olla likviidseid vahendeid oma finantskohustiste õigeaegseks täitmiseks.

Likviidsusriski juhtimise vahendina kasutab ettevõtte rahavoogude planeerimist ning õigeaegselt kapitali kaasamist investoritelt või omanikelt.

Intressirisk

Intressirisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood muutuvad tulevikus turu intressimäära muutuse tõttu, näiteks tekib selline risk ettevõtte ujuva intressimääraga võlakohustistest ning seisneb ohus, et finantskulud suurenevad kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõtte laenude intressid on fikseeritud. Ettevõtte intressikandvate kohustiste osakaal 2018.aastal vähenes.

Intressi kandvad võlakohustised 31.12.2018 ja 31.12.2017 (vaata ka lisa 5)

	Intressimäär	31.12.2018		31.12.2017	
		Lühiajaline kohustis	Pikaajaline kohustis	Lühiajaline kohustis	Pikaajaline kohustis
Laenud					
Tallinna Äripank AS	6 kuu euribor + 5,2%	13 209	229 608	18 484	358 070

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2020

Virda Capital OÜ (registrikood: 12407623) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Juhatuse liige	09.07.2020
Resolutsioon:	Kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Virda Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Virda Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 31.12.2018 lõppenud aasta kohta koostatud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, bilanssi seisuga 31.12.2018, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ree Teinberg

Vandeauditori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

09.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Virda Capital OÜ (registrikood: 12407623) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	09.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 881
Kokku	115 227
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	115 227
Kokku	115 227

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külastajad	55103	139315	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-mail address	virdacapital@gmail.com