

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Vedru St 8 OÜ

registrikood: 11096026

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372630 3700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

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 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõtte. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Ettevõttele kuulub Vedru 8 Tallinn asuval kinnistul paiknev büroo-laohoone ning Vedru 6 asuval kinnistul paiknev laohoone, mis on mõlemad tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 385,7 tuhat eurot (2018. aastal 354,6 tuhat eurot) ning kasum 458,5 tuhat eurot (2018. aastal 460,8 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

2020. aastal jätkab ettevõtte sama tegevusega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Puhasrentaabilus (%)	118,87	129,95
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,73	0,74
Võlakordaja	35,27	37,35
ROA (%)	4,60	4,82
ROE (%)	7,11	7,69

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2019	2018
Müügitulu	385 737	354 568
Puhaskasum	458 523	460 761
Käibevara	251 793	107 355
Lühiajalised kohustised	145 346	145 706
Kohustised kokku	3 514 533	3 572 311
Varad kokku	9 965 216	9 564 471
Omakapital kokku	6 450 683	5 992 160

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	212 617	104 101	
Nõuded ja ettemaksed	39 176	3 254	2
Kokku käibevarad	251 793	107 355	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 298 423	5 080 186	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 415 000	4 376 930	4
Kokku põhivarad	9 713 423	9 457 116	
Kokku varad	9 965 216	9 564 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	126 624	126 624	5
Võlad ja ettemaksed	18 722	19 082	6
Kokku lühiajalised kohustised	145 346	145 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 905 650	3 032 274	5
Võlad ja ettemaksed	463 537	394 331	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 369 187	3 426 605	
Kokku kohustised	3 514 533	3 572 311	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 905 123	2 444 362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 523	460 761	
Kokku omakapital	6 450 683	5 992 160	
Kokku kohustised ja omakapital	9 965 216	9 564 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	385 737	354 568	8
Muud äritulud	31 900	53 609	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 254	-14 244	9
Mitmesugused tegevuskulud	-37 840	-36 905	10
Ärikasum (kahjum)	344 543	357 028	
Intressitulud	218 237	217 828	
Intressikulud	-106 682	-110 463	12
Muud finantstulud ja -kulud	2 425	-3 632	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	458 523	460 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 523	460 761	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vedru st 8 OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapooliga finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid)
- (d) teise ettevõtte omakapitali instrument (näiteks investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse 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 ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtuse leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega,

mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tuletisinstrumentid

Vedru st 8 OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ja aruandekuupäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele aruandekuupäeval.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	37 751	37 751	0	
Ostjatelt laekumata arved	37 751	37 751	0	
Muud nõuded	5 298 440	17	5 298 423	3
Laenunõuded	3 960 616	0	3 960 616	
Intressinõuded	1 337 807	0	1 337 807	
Viitlaekumised	17	17	0	
Ettemaksed	1 408	1 408	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 408	1 408	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 337 599	39 176	5 298 423	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 857	1 857	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 857	1 857	0	
Muud nõuded	5 080 191	5	5 080 186	3
Laenunõuded	3 960 616	0	3 960 616	
Intressinõuded	1 119 570	0	1 119 570	
Viitlaekumised	5	5	0	
Ettemaksed	1 392	1 392	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 392	1 392	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 083 440	3 254	5 080 186	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	3 960 616	0	3 960 616				
Laen seotud osapoolle	1 119 500		1 119 500	4%	EUR	31.03.2021	14
Laen emaettevõttele	2 841 116		2 841 116	6%	EUR	20.03.2023	14
Intressinõuded	1 337 807	0	1 337 807				
Laen seotud osapoolle	164 900		164 900	4%	EUR	31.03.2021	14
Laen emaettevõttele	1 172 907		1 172 907	6%	EUR	20.03.2023	14
Viitlaekumised	17	17	0				
Pangakonto intressid	17	17	0				
Kokku muud nõuded	5 298 440	17	5 298 423				2

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	3 960 616	0	3 960 616				
Laen seotud osapoolle	1 119 500	0	1 119 500	4%	EUR	31.03.2021	14
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	20.03.2023	14
Intressinõuded	1 119 570	0	1 119 570				
Laen seotud osapoolle	119 497	0	119 497	4%	EUR	31.03.2021	14
Laen emaettevõttele	1 000 073	0	1 000 073	6%	EUR	20.03.2023	14
Viitlaekumised	5	5	0				
Pangakonto intressid	5	5	0				
Kokku muud nõuded	5 080 191	5	5 080 186				2

Aruandeaastal on samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte andnud garantii Vedru St 8 OÜ poolt emaettevõttele antud laenu lepinguliste kohustiste tagamiseks limiidiga kuni 3 000 000 eurot ning teise seotud isiku laenulepingust tulenevate kohustiste täitmiseks garantii summas kuni 1 500 000 eurot.

Samuti on teine konsolideerimisgrupi ettevõtte andnud 2020. aastal garantii Vedru St 8 OÜ poolt emaettevõttele antud laenu lepinguliste kohustiste tagamiseks limiidiga 2 000 000 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	4 300 000
Ostud ja parendused	23 321
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	53 609
31.12.2018	4 376 930
Ostud ja parendused	6 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	31 900
31.12.2019	4 415 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	350 480	341 108
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 254	-14 244

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 8), haldamiskulud kasumiaruandes real "Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu" (lisa 9).

31. detsember 2019 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena on leitud, et kinnisvara õiglase väärtus on 4 415 000 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 667 108	126 624	1 540 484	0	EURIBOR + 2%	EUR	21.03.2021	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	31.03.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	3 032 274	126 624	2 905 650	0				
Laenukohustised kokku	3 032 274	126 624	2 905 650	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 793 732	126 624	1 667 108	0	EURIBOR + 2%	EUR	21.03.2021	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	31.03.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	3 158 898	126 624	3 032 274	0				
Laenukohustised kokku	3 158 898	126 624	3 032 274	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	4 415 000	4 376 930
Kokku	4 415 000	4 376 930

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluvad kinnistud Vedru 6 ja Vedru 8 Tallinn (lisa 4).

Laen seotud isikult on väljastatud tagatiseta.

Ettevõtte on andnud juriidilise isiku garantii Rävala St 5 OÜ-le summas 9,4 miljonit eurot. Nimetatud laenu tagatiseks on panditud laopinnad aadressil Vedru 6 Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	278	278	0
Maksuvõlad	5 265	5 265	0
Muud võlad	464 192	655	463 537
Intressivõlad	464 192	655	463 537
Tuletisinstrument	12 524	12 524	0
Kokku võlad ja ettemaksed	482 259	18 722	463 537

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	772	772	0
Maksuvõlad	2 428	2 428	0
Muud võlad	395 281	950	394 331
Intressivõlad	395 281	950	394 331
Tuletisinstrument	14 932	14 932	0
Kokku võlad ja ettemaksed	413 413	19 082	394 331

Intressivõlad seisuga 31.12.2019 summas 464 192 eurot on intressid seotud isiku laenult summas 463 537 eurot (lisa 14) ning pangalaenu arvestuslik intress aruandekuupäevaks 655 eurot.

Intressivõlad seisuga 31.12.2018 summas 395 281 eurot olid intressid seotud isiku laenult 394 331 eurot ning pangalaenu tekkepõhine intress 950 eurot.

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap.

Swap leping jõustumisajaga 21.09.2016 ja tähtajaga 21.03.2021 on sõlmitud summale 2 070 750 eurot ning sellega vahetatakse 6-kuu Euroboril baseeruvad intressimaksed fikseeritud intressimääraga 0,175% intressimaksede vastu. Tuletisinstrumenti aruandeperioodi intressikulu kajastub lisas 12, tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus lisas 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Vedru St 8 OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 3 363 646 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks dividendide tulumaks 672 729 eurot. Netodividendidena on võimalik välja maksta 2 690 917 eurot.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 2 905 123 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneuks dividendide tulumaks 581 025 eurot. Netodividendidena oluks võimalik välja maksta 2 324 098 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	385 737	354 568
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	385 737	354 568
Kokku müügitulu	385 737	354 568
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	350 480	341 108
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	35 257	13 460
Kokku müügitulu	385 737	354 568

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Haldus- ja hoolduskulud	-25 754	-4 688
Kindlustus ja maamaks	-9 500	-9 556
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 254	-14 244

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimisteenused	-34 641	-33 605
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-3 100	-3 100
Muud	-99	-200
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-37 840	-36 905

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Vedru St 8 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-29 742	-32 587	
Seotud isiku laenu intressid	-69 206	-69 206	14
Intressikulu tuletisinstrumentidilt	-7 734	-8 670	
Kokku intressikulud	-106 682	-110 463	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud intressitulud	17	5
Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus	2 408	-3 637
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 425	-3 632

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
--	--------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4 014 023	0	3 841 189	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 284 400	1 828 703	1 238 998	1 759 496

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	0	0	4%	EUR	31.03.2021

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	75 000	0	4%	EUR	31.03.2021
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	0	2 000	0	EUR	tasutud

Garantiid

2019	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Emaettevõttele antud laen	3 000 000	Lepingust tulenevate kohustiste täitmiseni
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Seotud isikule antud laen	1 500 000	Lepingust tulenevate kohustiste täitmiseni

Vedru St 8 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Rohkem infot seotud isikutele väljastatud laenude kohta leiab lisast 3, aruandeaasta intressitulu kajastub kasumiaruande real Intressitulud.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 5, aruandeaasta intressikulu on toodud lisas 12, laenudelt arvestatud intressikohustus lisas 6.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigi Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020. a. välja eriolukorra seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja sellest tingitud massilise nakatumise ohuga Eestis. Eriolukord kuulutati välja, et tõkestada viiruse levikut. Sh. keelustati avalikud kogunemised, koolid viidi üle distantsõppele, suleti kultuuri- ja spordiasutused, 24.03.2020 on kehtestatud piirangud kaubanduskeskuste ja toitlustusasutuste külastamisele, antud on range soovitus vältida mittevajalikke kokkupuuteid teiste inimestega. Eriolukord kehtis kuni 17.05.2020 k.a. Eeltoodu avaldab otseselt või kaudselt mõju igale majandussektorile.

Aastaaruande koostamise hetkel ei ole juhatusel infot, et ettevõtte kinnisvara üürnik ei suuda täita üürilepingust tulenevaid kohustusi, mille tõttu tekiks ettevõtte omakorda makseraskusi.

Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	17.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vedru St 8 osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Vedru St 8 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Vedru St 8 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 teatud 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas [Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärset 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 arvamust. 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

17. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	17.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 905 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 523
Kokku	3 363 646
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 363 646
Kokku	3 363 646

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	385737	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5245665
Telefon	+372630 3700
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu