

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Vanalinna Varad OÜ

registrikood: 12695881

tänav a nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 5255387

e-posti aadress: head.naabrid@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Vanalinna Varad OÜ on 2014.aastal asutatud Eesti kapitalil kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtte, mis loodi Pikk Kinnisvara OÜ jagunemise tulemusel. Jagunemisel võttis Vanalinna Varad OÜ üle korteri Tallinna vanalinnas ja laenukohustuse Pikk Kinnisvara OÜ-le.

Aruandeaastal renditulu ei saadud ja majandustegevuse tulemiks kujunes 19 314 (2018.a. 25 390) eurot kahjumit.

2019.aastal ei laekunud rendipinnalt üüri, sest olid lahendamata juriidilised probleemid ehitusloaga.

2020.aastal jätkab ettevõtte omandatud kinnisvara haldamist ja võimalusel välja rentimist.

Osalühingu omakapital aruandekuupäeva seisuga ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital on tekkinud konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenudelt arvestatud intressikulude tõttu. Intressid on kapitaliseeritud ja võlausaldaja on nõus vajadusel kohustiste tasumise tähtaegu pikendada. Ettevõtte ei ole bilansis olulisi kohustisi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Vanalinna Varad OÜ saab taastada nõutud omakapitali kas rendist laekuva rahaga või eluruumi müügiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100	957	2
Kokku käibevarad	100	957	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	81	
Kinnisvarainvesteeringud	287 000	279 000	3
Kokku põhivarad	287 000	279 081	
Kokku varad	287 100	280 038	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	386 118	359 713	4
Võlad ja ettemaksed	281	310	5
Kokku lühiajalised kohustised	386 399	360 023	
Kokku kohustised	386 399	360 023	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 485	-57 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 314	-25 390	
Kokku omakapital	-99 299	-79 985	
Kokku kohustised ja omakapital	287 100	280 038	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	8 000	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-3 309	-3 068	8
Ärikasum (kahjum)	4 691	-3 068	
Intressikulud	-24 005	-22 322	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 314	-25 390	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 314	-25 390	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 691	-3 068	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-7 919	0	3
Kokku korrigeerimised	-7 919	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29	-29	5;6
Kokku rahavood äritegevusest	-3 257	-3 097	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 400	4 000	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 400	4 000	
Kokku rahavood	-857	903	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	957	54	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-857	903	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100	957	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	-57 095	-54 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-25 390	-25 390
31.12.2018	2 500	-82 485	-79 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-19 314	-19 314
31.12.2019	2 500	-101 799	-99 299

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanalinna Varad 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend). Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil tegelikus väärtuses välja arvatus juhtudel, mida on kirjeldatud allpool. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tüdarettevõtte. Investeeringud tüdarettevõtjatesse kajastatakse bilansis real "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse", kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Arvestades asjaolusid, et kinnisvarainvesteeringu väärtus on aastatega tõusnud, kajastatakse seda alates 2016.a. õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maamaksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on loetud emasettevõtjat ja teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	100	957
Kokku raha	100	957

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	279 000
31.12.2018	279 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 000
31.12.2019	287 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 926	3 066

Ettevõtte omab eluruumi Tallinna kesklinnas aadressil Pikk tn.15.
 Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse turuväärtuses.
 Vara hoitakse turuväärtuse kasvu või renditulu teenimise eesmärgil.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	367 465	367 465			6,6%+ 12 kuu eurib.	eur	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	18 653	18 653			8 %+12 kuu eurib.	eur	
Lühiajalised laenud kokku	386 118	386 118					
Laenukohustised kokku	386 118	386 118					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	344 746	344 746			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	14 967	14 967			8%+ 12 kuu euribor	eur	2018
Lühiajalised laenud kokku	359 713	359 713					
Laenukohustised kokku	359 713	359 713					

Laenude summades kajastuvad kapitaliseeritud intressikulud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	281	281	6
Kokku võlad ja ettemaksed	281	281	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	310	310	6
Kokku võlad ja ettemaksed	310	310	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Võlad tarnijatele	281	310	
Kokku võlad tarnijatele	281	310	5

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 000	0	3
Kokku muud äritulud	8 000	0	

Vastavalt eksperthinnangule on suurenenud Tallinna vanalinnas asuva korteri õiglase väärtus 8 000 euro võrra.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	354	354
Kommunaalkulud	2 572	2 712
Muud	383	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 309	3 068

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele ei ole töötajaid.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	24 005	22 322
Kokku intressikulud	24 005	22 322

Vastavalt laenulepingute tingimustele on intressikulud lisatud laenude summadele.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
--	---------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	367 465	344 746
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 653	14 967

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	2 400	8% + 12 kuu euribor	eur

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
24 Holding OÜ	1 000	6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikk Kinnisvara OÜ	3 000	8%+ 12 kuu euribor	eur	2018

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2020

Vanalinna Varad OÜ (registrikood: 12695881) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	01.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 314
Kokku	-101 799
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-101 799
Kokku	-101 799

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5255387
E-posti aadress	head.naabrid@gmail.com