

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Altagarcia Kinnisvara OÜ

registrikood: 11253313

tänava nimi, maja number: Akadeemia tee 78

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13520

telefon: +372 6720357

e-posti aadress: info@vintselle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 14 Tööjõukulud	11
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Altargarcia Kinnisvara OÜ on asutatud 2006. aastal ja tegeleb äri- ja elamispindade välja üürimisega.

2020. aastal teenis ettevõtte müügitulu 184 tuhat eurot (2019. aastal 275 tuhat eurot).

Aruandeaasta kahjum oli 357 tuhat eurot (2019. aastal 76 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ettevõttes töötajad puudusid ning tasusid ei arvestatud.

Eesti majandust mõjutas 2020. aastal ülemaailme koroonakriis.

Olulisi mõjutusi ettevõtte tegevusele 2021. majandusaastal näha ei ole.

Juhatuse liikmele 2020. aastal tasusid ei makstud.

Peamised finantsnäitajad:

	Ühik	2020	2019
Müügitulu	eurot	183 932	274 957
Müügitulu kasv	%	-33,1	0,15
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	korda	0,73	2,09
ROA	%	-10,11	2,05
ROE	%-	-35,99	5,65

Kasutatud metoodika:

Müügitulu kasv = (müügitulu 2020-müügitulu 2019)/müügitulu 2019*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/varad*100

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 585	190 162	2
Nõuded ja ettemaksed	29 647	33 047	3
Kokku käibevarad	41 232	223 209	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 487 091	3 481 234	5,6
Kokku põhivarad	3 487 091	3 481 234	
Kokku varad	3 528 323	3 704 443	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	95 397	106 891	4,8
Kokku lühiajalised kohustised	95 397	106 891	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 441 984	2 250 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 441 984	2 250 000	
Kokku kohustised	2 537 381	2 356 891	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 599	1 268 520	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-356 609	76 080	
Kokku omakapital	990 942	1 347 552	
Kokku kohustised ja omakapital	3 528 323	3 704 443	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	183 932	274 957	11
Muud äritulud	25 536	19 168	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-385 311	-157 553	13
Mitmesugused tegevuskulud	-63 386	-11 987	
Muud ärikulud	-25	-25	15
Ärikasum (kahjum)	-239 254	124 560	
Intressikulud	-117 361	-48 525	
Muud finantstulud ja -kulud	6	45	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-356 609	76 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-356 609	76 080	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Altagarcia Kinnisvara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja on koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi ja allpool kirjeldatud valdkondades.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandusaasta algab 01.01 ja lõpeb 31.12

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Rahalahendina kajastatakse aruandes lühiajalisi 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.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Rendid

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

Finantskohustised

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

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse müügitehingu toimumisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele rakendub alates 2019. aastast määr 14/86. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide välja maksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	11 585	190 162
Kokku raha	11 585	190 162

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 346	27 346	
Ostjatelt laekumata arved	55 548	55 548	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-28 202	-28 202	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 301	2 301	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 647	29 647	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31 607	31 607	
Ostjatelt laekumata arved	31 607	31 607	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 440	1 440	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 047	33 047	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 301	2 127	1 440	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 301	2 127	1 440	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 481 234
31.12.2019	3 481 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 857
31.12.2020	3 487 091

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	150 285	234 067
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	385 311	157 553

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8-11% (2019: 8-11%) ning kapitalisatsioonimäärasid 7-10% (2019: 7-10%) tulenevalt objekti asukohast. Kasvumääradeks on arvestatud 1-2% (2019: 1-2%). Ettevõtte juhtkond on lähtunud sisemise hindaja hinnangutest.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	150 285	234 067	5
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 481 234	3 481 234	5
Kokku	3 481 234	3 481 234	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	2 441 984	0	0	2 441 984	5%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 441 984	0	0	2 441 984			
Laenukohustised kokku	2 441 984	0	0	2 441 984			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	2 250 000	0	0	2 250 000	2%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 250 000	0	0	2 250 000			
Laenukohustised kokku	2 250 000	0	0	2 250 000			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 333	3 333	
Maksuvõlad	2 127	2 127	4
Muud võlad	37 369	37 369	
Intressivõlad	37 362	37 362	
Muud viitvõlad	7	7	
Saadud ettemaksed	8	8	
Muud saadud ettemaksed	8	8	
Ostjate tagatisrahad	52 560	52 560	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 397	95 397	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	47 779	47 779	
Maksuvõlad	0	0	
Muud võlad	6	6	
Intressivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	6	6	
Saadud ettemaksed	9	9	
Muud saadud ettemaksed	9	9	
Ostjate tagatisrahad	59 097	59 097	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 891	106 891	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	790 392	1 075 680
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	197 598	268 920
Kokku tingimuslikud kohustised	987 990	1 344 600

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	183 932	274 957
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	183 932	274 957
Kokku müügitulu	183 932	274 957
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	183 932	274 957
Kokku müügitulu	183 932	274 957

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 857	0
Traavid, viivised ja hüvitised	19 679	19 168
Kokku muud äritulud	25 536	19 168

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	1 263	9 947
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 813	11 261
Energia	16 575	23 523
Elektrienergia	8 956	14 012
Soojusenergia	7 619	9 511
Veevarustusteenused	3 078	4 620
Maarent	4 006	4 006
Kinnisvarainvesteeringu remont	349 576	103 260
Muud	0	936
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	385 311	157 553

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeperioodil töötajad.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	25	5
Muud	0	20
Kokku muud ärikulud	25	25

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 479 346	2 250 021

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Laen	195 000	3 016	80 000	5%	EUR	31.12.2026

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen	193 055	195 477	2%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	0	50 642

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

Viide kohustistele emaettevõtte ees: Lisa 7, Lisa 8.

2020.aastal maksti emaettevõttele tagasi intresse summas 80 000 eurot ja laenu põhiosa summas 3 016 eurot. Lisaks saadi täiendavalt laenu emaettevõttelt summas 195 000 eurot.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 54 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2021 majandusaastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2021

Altagarcia Kinnisvara OÜ (registrikood: 11253313) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL-ERIK KODU	Juhatuse liige	29.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Altagarcia Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Altagarcia Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Altagarcia Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga .

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

30.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Altagarcia Kinnisvara OÜ (registrikood: 11253313) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	30.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-356 609
Kokku	987 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	987 990
Kokku	987 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	183932	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: OÜ VINTSELLE	10506798	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2684 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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