

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Vana-Tartu 18 OÜ

registrikood: 11182792

tänaval nimi, maja number: Vana-Tartu mnt 18

küla: Järveküla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75304

e-posti aadress: eek.margus@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Vana-Tartu 18 OÜ alustas oma põhitegevust detsembris 2017, mil omandati sõltumatult osapoolelt Rae vallas Järvekülas Vana-Tartu mnt 18 asuva lao- ja büroohoonetest koosnev ärihoone. Omandamise käigus võeti üle kõik seni kehtinud üürilepingud.

Uue ettevõtluse tarbeks omandati 20.11.2017. aastal 4 osaniku poolt juba olemasolev, kuid sisuliselt ilma äritegevuseta ettevõtte Diagnor Trading OÜ. Enne ettevõtte müümist korras senine omanik bilansis olevad nõuded ning kohustused ning andis uutele omanikele üle reaalse seis. 21.11.2017 kinnitati ettevõtte uue põhikirjaga ettevõtte uus ärinimi – Vana-Tartu 18 OÜ.

2020. aastal toimus ettevõtte äritegevus plaanipäraselt.

2021. aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eek

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 211	34 370	
Nõuded ja ettemaksed	27 417	18 500	2
Kokku käibevarad	64 628	52 870	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 924 863	1 924 863	3
Kokku põhivarad	1 924 863	1 924 863	
Kokku varad	1 989 491	1 977 733	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	70 572	89 143	4
Võlad ja ettemaksed	43 644	42 252	5
Kokku lühiajalised kohustised	114 216	131 395	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 574 013	1 641 490	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 574 013	1 641 490	
Kokku kohustised	1 688 229	1 772 885	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 291	102 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 415	99 536	
Kokku omakapital	301 262	204 848	
Kokku kohustised ja omakapital	1 989 491	1 977 733	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	228 956	227 119	9
Muud äritulud	19 484	22 770	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 528	-19 570	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 743	-24 408	
Tööjõukulud	-11 340	-11 306	10
Muud ärikulud	0	-141	
Ärikasum (kahjum)	205 829	194 464	
Intressitulud	5	5	
Intressikulud	-109 419	-94 933	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	96 415	99 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 415	99 536	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vana-Tartu 18 OÜ (edaspidi ka ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Kaubad, toore, teenused	19 525	45	19 570
Mitmesugused tegevuskulud	24 453	-45	24 408

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „Raha“ arvelduskontol ja sularahakassas olevat raha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse individuaalselt, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte juhatuse poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osumisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata vaid maksustatakse jaotamata kasumist tehtud dividendide väljamakseid. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub TuMS § 4 lg 5 ja § 501 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Äriühing saab kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ulatuses neljandal aastal dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakset, maksustatakse tavapärase 20/80 maksumääraga (TuMS § 4 lg 1¹; § 50 lg 1). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide välja maksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 415	27 415	
Ostjatelt laekumata arved	27 415	27 415	
Ettemaksed	2	2	
Tulevaste perioodide kulud	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 417	27 417	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 663	17 663	
Ostjatelt laekumata arved	17 663	17 663	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	837	837	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 500	18 500	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 924 863
31.12.2019	1 924 863
31.12.2020	1 924 863

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	228 956	227 119
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 544	23 957

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	976 238	70 572	905 666	0	2,45%	EUR	27.11.2023
Laen seotud osapooltelt	668 347	0	668 347	0	10%	EUR	27.11.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 644 585	70 572	1 574 013				
Laenukohustised kokku	1 644 585	70 572	1 574 013				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	1 062 286	89 143	973 143	0	2,5%	EUR	27.11.2020
Laen seotud osapooltelt	668 347	0	668 347	0	10%	EUR	27.11.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 730 633	89 143	1 641 490				
Laenukohustised kokku	1 730 633	89 143	1 641 490				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	1 924 863	1 924 863
Kokku	1 924 863	1 924 863

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 418	2 418	
Võlad töövõtjatele	523	523	
Maksuvõlad	4 362	4 362	6
Saadud ettemaksed	36 341	36 341	
Muud saadud ettemaksed	36 341	36 341	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 644	43 644	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 556	6 556	
Võlad töövõtjatele	521	521	
Maksuvõlad	3 972	3 972	6
Saadud ettemaksed	31 203	31 203	
Muud saadud ettemaksed	31 203	31 203	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 252	42 252	

Muude saadud ettemaksetena on kajastatud üürilepingutest tulenevad tagatisdeposiitide summad.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 982	0	3 593
Üksikisiku tulumaks	130	0	130
Sotsiaalmaks	223	0	222
Kohustuslik kogumispension	12	0	12
Töötuskindlustusmaksed	15	0	15
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		837	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 362	837	3 972

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	224 029	151 719
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	74 677	50 573
Kokku tingimuslikud kohustised	298 706	202 292

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	228 956	227 119
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	228 956	227 119
Kokku müügitulu	228 956	227 119
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu üüritulu	228 956	227 119
Kokku müügitulu	228 956	227 119

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-8 475	-8 450
Sotsiaalmaksud	-2 865	-2 856
Kokku tööjõukulud	-11 340	-11 306
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	240
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	668 107	668 107

Laenud

2020	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanike laenud	83 500	10%, dets 20%	EUR	27.11.2022

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanike laenud	66 784	10%	EUR	27.11.2022

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	7 200	7 175

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Vana-Tartu 18 OÜ (registrikood: 11182792) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS EEK	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 415
Kokku	298 706
Jaotamine	
Kokku	298 706

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	228956	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	EEK.MARGUS@GMAIL.COM