

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Vanalinna Varad OÜ

registrikood: 12695881

tänavanimi: Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

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	8
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
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	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.

Aruandeperioodil kujunes majandustegevuse tulemiks 19 985 (2019.a. 19 314 eurot kahjumit) eurot kasumit.

2020.aastal ei laekunud rendipinnalt üüri, aga saadi seoses kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tõusuga äritulu 49 500 eurot.

2021.aastal jätkab ettevõtte omandatud kinnisvara haldamist ja võimalusel välja rentimist.

Osalühingu omakapital aruandekuupäeva seisuga ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital on tekkinud omanikult ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadud laenudelt arvestatud intressikulude tõttu. Intressid on kapitaliseeritud ja võlausaldajad on nõus vajadusel kohustiste tasumise tähtaegu pikendada. Ettevõtte ei ole bilansis olulisi kohustisi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Vanalinna Varad OÜ ainuosanik on nõutud omakapitali taastamiseks võtnud vastu otsused, mida on kirjeldatud käesoleva aruande lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23	100	2
Kokku käibevarad	23	100	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	412 000	287 000	3
Kokku põhivarad	412 000	287 000	
Kokku varad	412 023	287 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	416 120	386 118	4
Võlad ja ettemaksed	336	281	5
Kokku lühiajalised kohustised	416 456	386 399	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	77 881	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	77 881	0	
Kokku kohustised	494 337	386 399	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-101 799	-82 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 985	-19 314	
Kokku omakapital	-82 314	-99 299	
Kokku kohustised ja omakapital	412 023	287 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Muud äritulud	49 500	8 000	7
Mitmesugused tegevuskulud	-4 232	-3 309	8
Ärikasum (kahjum)	45 268	4 691	
Intressikulud	-28 283	-24 005	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 985	-19 314	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 985	-19 314	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	45 268	4 691	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-49 500	-7 919	4
Kokku korrigeerimised	-49 500	-7 919	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	55	-29	5;6
Kokku rahavood äritegevusest	-4 177	-3 257	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-75 500	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-75 500	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	79 600	2 400	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	79 600	2 400	
Kokku rahavood	-77	-857	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100	957	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-77	-857	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	100	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 500	-101 799	-99 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)		16 985	16 985
31.12.2020	2 500	-84 814	-82 314

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanalinna Varad 2020. 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 toimkonna 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.

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. õiglasel 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 emaettevõtjat ja teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	23	100
Kokku raha	23	100

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	75 500	75 500
Ümberliigitamised	-75 500	-75 500
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	279 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 000
31.12.2019	287 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	49 500
Ümberliigitamised	75 500
31.12.2020	412 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 800	2 926

Ettevõtte omab kahte eluruumi Tallinna kesklinnas aadressil Pikk tn.15. Aruandeperioodil soetati üks korter, mille ümberhindlusest õiglasele väärtusele saadi tulu 36 500 eurot. Varem soetatud korteri eksperthinnangu tulemusel saadi kasumit 13 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute hindamiseks õiglasele väärtusele on kasutatud ettevõttevälise kutselise hindaja teenuseid.

Vara hoitakse turuväärtuse kasvu või renditulu teenimise eesmärgil.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	391 682	391 682			6,6%+ 12 kuu eurib.	eur	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	24 438	24 438			8 %+12 kuu eurib.	eur	
Lühiajalised laenud kokku	416 120	416 120					
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	77 881		77 881		6,6%+12 kuu euribor	eur	
Pikaajalised laenud kokku	77 881		77 881				
Laenukohustised kokku	494 001	416 120	77 881				11
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	367 465	367 465			6,6%+ 12 kuu eurib.	eur	11
Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	18 653	18 653			8 %+12 kuu eurib.	eur	11
Lühiajalised laenud kokku	386 118	386 118					
Laenukohustised kokku	386 118	386 118					

Laenude summades kajastuvad kapitaliseeritud intressikulud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	336	336	6
Kokku võlad ja ettemaksed	336	336	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	281	281	6
Kokku võlad ja ettemaksed	281	281	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55	281	
Kokku võlad tarnijatele	55	281	5

Majandusaasta aruande koostamise ajaks on võlad tarnijatele tasutud.

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	49 500	8 000	3
Kokku muud äritulud	49 500	8 000	

Vastavalt eksperthinnangutele on suurenenud Tallinna vanalinnas asuvate korterite õiglane väärtus 49 500 euro võrra.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	354	354
Kommunaalkulud	2 709	2 572
Muud	1 169	383
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 232	3 309

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	28 283	24 005
Kokku intressikulud	28 283	24 005

Vastavalt laenulepingute tingimustele on intressikulud lisatud laenude summadele.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	469 563	367 465
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 438	18 653

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
24 Holding OÜ	75 500	6,6% + 12 kuu euribor	eur
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	4 100	8%+12 kuu euribor	eur

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

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

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Omakapitali seadusega nõutud tasemele viimiseks on ainuosanik võtnud vastu järgmised otsused:

- moodustada vabatahtlik reservkapital. Reservi tehakse ainuosaniku poolt mitterahaline sissemakse, mille esemeks on ainuosaniku 80 000 euro suurune laenuõue Vanalinna Varad OÜ vastu.

- võtta Pikk 15, Tallinn kaasomandi osalise jagamise kompromissist tuleneva kompensatsiooninõudena arvele 81 392 eurot.

Peale nimetatud otsuste täitmist vastab äriühingu omakapital seaduses ette nähtud nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Vanalinna Varad OÜ (registrikood: 12695881) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-101 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 985
Kokku	-84 814
Jaotamine	
Kokku	-84 814

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