

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Valdmae 5 RE OÜ

registrikood: 12867951

tänavatänu nimi, Ehitajate tee 114a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13517

e-posti aadress: starinvestmentsoffice@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Muud ärikulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatas

- Ettevõtja põhitegevuseks on enda kinnisvara asukohaga Valdmae tn 5, Tännassilma küla, Saku vald, välja rentimine.
- Valdmae 5 RE OÜ-l on pikaajaline rendileping ärihoone rendile andmiseks.

Tulud, kulud ja kasum

- 2020 aastal moodustas Valdmae 5 RE OÜ müügitulu 588 tuhat eurot.
- Müügitulust 100% moodustas renditulu.
- Perioodi kahjumiks kujunes 70 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (eur)	588 072	574 479
Ärikasumi määr	57,02%	24,00%
Puhaskasum (eur), kahjum (-)	-70 643	137 888
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02	4,41
ROA	%	1,99%
ROE	%	46,13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku * 100

Finantsriskide juhtimine

- Ettevõtja tegevusest tulenevalt on mitmeid finantsriske, sealhulgas krediidirisk ja intressimäärade muutustest tulenev risk. Ettevõtja juhtkond püüab minimeerida potentsiaalseid kahjulikke finantsriske, mis tulenevad Ettevõtja tegevusest.
- Ettevõtja tegeleb ettenägelikult likviidsusriski maandamisega säilitades piisavad kredidivahendeid, et tasuda kohustusi õigeaegselt. Ettevõtja ainosanik jätkab Ettevõtja finantsilist toetamist. Ettevõtja juhtkond hindab, et Ettevõtjal on piisavad rahalised vahendid ja Ettevõtja on likviidne.

Investeeringud

- Finantsperioodil 2016 soetati kinnistu koos tootmis- ja büroohoonega Valdmae tn 5, Tännassilma, Saku vald.
- Hetkel ei ole lähitulevikuks planeeritud olulisi projekte ja arendusi.

Töötasu ja hüvitised, personal

- Ettevõtjal puuduvad töötajad. Administreerimisteenus on sisse ostetud allhanke korras.
- Juhatusel liikmetele tasu ei makstud. Juhatusel liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused bilansipäeva seisuga puuduvad.

Olulised sündmused

- Majandusaasta lõppemise ja aruande koostamise vahelisel perioodil ei ole toimunud olulisi tehinguid ja sündmusi, mis omaksid mõju majandusaasta tulemustele.
- COVID-19 mõju hindame minimaalseks.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Valdmae 5 RE OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on Ettevõtja turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine kinnisvaraarenduses.

Grigory Polkachev
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 707	468 871	
Kokku käibevarad	1 707	468 871	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 240 000	6 450 000	2
Kokku põhivarad	6 240 000	6 450 000	
Kokku varad	6 241 707	6 918 871	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	104 275	106 275	4
Kokku lühiajalised kohustised	104 275	106 275	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 800 000	5 800 000	3
Võlad ja ettemaksed	109 167	713 688	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 909 167	6 513 688	
Kokku kohustised	6 013 442	6 619 963	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	296 408	158 520	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 643	137 888	
Kokku omakapital	228 265	298 908	
Kokku kohustised ja omakapital	6 241 707	6 918 871	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	588 072	574 479	6
Muud äritulud	0	4 580	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 223	-15 395	7
Mitmesugused tegevuskulud	-20 518	-25 114	8
Muud ärikulud	-210 000	-30 030	10
Ärikasum (kahjum)	335 331	508 520	
Intressitulud	23	25	
Intressikulud	-406 000	-370 597	
Muud finantstulud ja -kulud	3	-60	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 643	137 888	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 643	137 888	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Rahana kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes)/ kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt muude bilansis kajastatavate varadega. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Seotud osapooled

Valdmae 5 RE OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	6 480 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-30 000
31.12.2019	6 450 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-210 000
31.12.2020	6 240 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	588 072	574 479
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 501	36 127

Hindamiseks on kasutatud kutselise hindaja eksperthinnangut. Hindamine tugineb rendilepingu rahavool. Sisenditena on kasutatud diskontomäära 9%, vakantsusmäära 0,5%, tulude-kulude kasvumäära 1,5%.

Hindamistulemus on sensitiivne kasutatud sisendite osas. Bilansipäevajärgsed sündmused mõjutavad sisendeid 2021 majandusaastal, mis omakorda võivad mõjutada kinnisvarainvesteeringute väärtust tulevastel perioodidel, mis võib olla madalam käesolevas aruandes leitud väärtusest.

2021.aasta lõpu seisuga tellitud eksperthinnangus on antud kinnisvarainvesteeringu hind 6 230 000 eurot.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	5 800 000		5 800 000		7%	eur	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 800 000		5 800 000				
Laenukohustised kokku	5 800 000		5 800 000				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	5 800 000		5 800 000		7%	eur	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 800 000		5 800 000				
Laenukohustised kokku	5 800 000		5 800 000				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	9 047	9 047	
Muud võlad	109 167		109 167
Intressivõlad	109 167		109 167
Saadud ettemaksed	95 228	95 228	
Kokku võlad ja ettemaksed	213 442	104 275	109 167

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 834	1 834	
Maksuvõlad	9 213	9 213	
Muud võlad	713 688		713 688
Intressivõlad	713 688		713 688
Saadud ettemaksed	95 228	95 228	
Kokku võlad ja ettemaksed	819 963	106 275	713 688

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	180 612	237 126
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	45 153	59 282
Kokku tingimuslikud kohustised	225 765	296 408

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	588 072	574 479
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	588 072	574 479
Kokku müügitulu	588 072	574 479
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara välja rentimine ja käitlus	588 072	574 479
Kokku müügitulu	588 072	574 479

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Hooldus	7 815	6 200
Jooksev remont	14 408	9 195
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 223	15 395

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Haldusteenus	10 880	15 627
Raamatupidamisteenus	3 120	3 120
Kindlustuskulud	2 289	2 896
Panga teenustasud	20	62
Auditi teenus	2 100	1 200
Maamaks	1 619	1 619
Kinnisvarainvesteeringu hindamisteenus	490	590
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 518	25 114

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	210 000	30 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	30
Kokku muud ärikulud	210 000	30 030

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Infinite Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2020	31.12.2019
Laenukohustised		
Emaettevõtja	5 909 167	0
Kokku laenukohustised	5 909 167	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	5 800 000	0	0	5 800 000	406 000
Kokku laenukohustised	5 800 000	0	0	5 800 000	406 000

Aruande allkirjad

Valdmae 5 RE OÜ (registrikood 12867951) 2020. a. majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Valdmae 5 RE OÜ (registri code 12867951) 2020 annual report is approved by:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
--------------------	--------------------	--------------------

Name

Member of the Board

Date and signature

Grigory Polkachev

juhatuse liige

29.05.2022



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Valdmae 5 RE OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Valdmae 5 RE OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 kutsete arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille olemes 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 lahknab raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

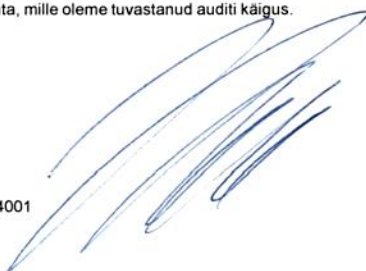
Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise 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 auditiprotseduuri 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 arvamus 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 märkimisväärsel kahtluse 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 arvamus. 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 olemes tuvastanud auditi käigus.

Liina Tamm
Vandeauditori number 559
Audit Advisory OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 96
Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001
29.05.2022



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	296 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 643
Kokku	225 765
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	225 765
Kokku	225 765

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	588072	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Infinite Capital OÜ	12722773	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	starinvestmentsoffice@gmail.com