

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Vana-Tartu 18 OÜ

registrikood: 11182792

tänav a 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 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	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.

2021. aastal toimus ettevõtte äritegevus plaanipäraselt.

2022. aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eek

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 060	37 211	
Nõuded ja ettemaksed	28 172	27 417	2
Kokku käibevarad	64 232	64 628	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 924 863	1 924 863	3
Kokku põhivarad	1 924 863	1 924 863	
Kokku varad	1 989 095	1 989 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 328	70 572	4
Võlad ja ettemaksed	46 766	43 644	5
Kokku lühiajalised kohustised	137 094	114 216	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 638 875	1 574 013	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 638 875	1 574 013	
Kokku kohustised	1 775 969	1 688 229	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 360	202 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 790	96 415	
Kokku omakapital	213 126	301 262	
Kokku kohustised ja omakapital	1 989 095	1 989 491	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	232 073	228 956	8
Muud äritulud	28 029	19 484	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 407	-16 528	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 846	-14 743	
Tööjõukulud	-9 801	-11 340	9
Ärikasum (kahjum)	206 048	205 829	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-125 939	0	7
Intressitulud	6	5	
Intressikulud	-114 905	-109 419	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 790	96 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 790	96 415	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vana-Tartu 18 OÜ (edaspidi ka ettevõtte) 2021. 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.

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 pole 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 summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 160	28 160
Ostjatelt laekumata arved	28 160	28 160
Ettemaksed	12	12
Tulevaste perioodide kulud	12	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 172	28 172
	31.12.2020	12 kuu jooksul
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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 924 863
31.12.2020	1 924 863
31.12.2021	1 924 863

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	232 073	228 956
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 366	14 544

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	1 159 203	90 328	1 068 875	0	2.450%	EUR	27.11.2023
Laen seotud osapooltelt	570 000	0	570 000	0	10%	EUR	27.11.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 729 203	90 328	1 638 875				
Laenukohustised kokku	1 729 203	90 328	1 638 875				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 924 863	1 924 863
Kokku	1 924 863	1 924 863

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 951	5 951	
Võlad töövõtjatele	463	463	
Maksuvõlad	3 998	3 998	6
Saadud ettemaksed	36 354	36 354	
Muud saadud ettemaksed	36 354	36 354	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 766	46 766	

	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	

Muude saadud ettemaksetena on kajastatud üürilepingutest tulenevad tagatisdeposiitide summad.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 658	3 982
Üksikisiku tulumaks	116	130
Sotsiaalmaks	198	223
Kohustuslik kogumispension	12	12
Töötuskindlustusmaksed	14	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 998	4 362

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	4
Aruandeaasta jooksul müüs üks juriidilisest isikust omanikest oma osaluse Ettevõttele, seejärel ühendati soetatud ettevõtte Vana-Tartu 18 OÜ-ga. Ühendamise tulemusena tekkis Ettevõttele tütarettevõtetest 125 939 € suurune kahjum. Seisuga 31.12.2021 on Ettevõttel 3 osanikku.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	232 073	228 956	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	232 073	228 956	
Kokku müügitulu	232 073	228 956	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarainvesteeringu üüritulu	232 073	228 956	3
Kokku müügitulu	232 073	228 956	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-7 325	-8 475
Sotsiaalmaksud	-2 476	-2 865
Kokku tööjõukulud	-9 801	-11 340
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	157 928	224 029
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	52 643	74 677
Kokku tingimuslikud kohustised	210 571	298 706

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 000	668 000	4
Kokku laenukohustised	570 000	668 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	668 000	98 000	570 000	86 395	4
Kokku laenukohustised	668 000	98 000	570 000	86 395	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2021	2020
Arvestatud tasu	7 200	7 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

Vana-Tartu 18 OÜ (registrikood: 11182792) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS EEK	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 790
Kokku	210 570

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	232073	100.00%	Jah

Sidevahendid

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