

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Virda Capital OÜ

registrikood: 12407623

tänavatalu nimi, Rotermanni tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: virdacapital@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 5 Laenukohustised	16
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Müügitulu	17
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 10 Seotud osapooled	18
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 12 Juhtkonnapoolsed hinnangud	21
Lisa 13 Finantsriskide juhtimine	22
Aruande allkirjad	26

TEGEVUSARUANNE

Virda Capital OÜ asutati 2013. aasta jaanuarikuus ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara lühiajaline üürile andmine, kinnisvara alased konsultatsioonid ja projektiarendused.

2021. aastal toimunud sündmused

2021 aastal tegutses ettevõtte majutusasutusena Rotermanni kvartalis (Business Executive Rotermanni Apartments). Kuni 2021. aastani koosnes rendipind 4-st korterist, panipaikadest ning parkimiskohtadest.

08.02.2021 Virda Capital OÜ juhtkond otsustas ühendada ettevõtte Blue Bird Capital OÜ, kes tegutses samal objektil majutusasutustena. Ühinemise tulemusena lisandus Virda Capital OÜ-le veel 2 korterit.

2021.a oli makromajanduslik seis kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ja lühiajaliseks rendiks Rotermanni kvartalis hea. Seda kinnitasid ka majandusarengu statistika ja kinnisvaraturu dünaamika.

Lühiajalise üüri turg Tallinnas oli hooajaline, kõige suurem aktiivsus oli detsembrikuus. Jätkuvalt mõjutasid turgu koroonaviiruse piirangud.

Jätkuvalt piirangute ajal pöörati rohkem tähelepanu kohalikele ja lühiajaliselt Eestis elavatele klientidele.

Aruandeaastal ettevõttel töötajad ei olnud. Juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei maksnud.

Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

Virda Capital OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal ja tegutseda kasumlikult.

Peamised suhtarvud

	2021	2020	
Käibe kasv	25.13	-29.95	%
Puhasrentaablus	2.10	-3.11	%
ROE	0.22	-0.60	%
ROA	0.12	-0.23	%

Käibe kasv = (müügitulu 2021 – müügitulu 2020)/ müügitulu 2020 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	80 113	64 026	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 563	-25 241	8
Mitmesugused tegevuskulud	-16 209	-13 949	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 542	-20 271	4
Muud ärikulud	-1	-33	
Ärikasum (kahjum)	6 798	4 532	
Intressitulud	5 606	0	
Intressikulud	-10 720	-6 521	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 684	-1 989	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 684	-1 989	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 684	-1 989
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 684	-1 989

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 857	591	2
Nõuded ja ettemaksed	14 412	1 978	3
Kokku käibevarad	35 269	2 569	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	186 035	0	3
Materiaalsed põhivarad	1 199 063	877 146	4
Kokku põhivarad	1 385 098	877 146	
Kokku varad	1 420 367	879 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 757	367 216	5
Võlad ja ettemaksed	11 458	926	6
Kokku lühiajalised kohustised	158 215	368 142	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	501 436	182 523	5
Kokku pikaajalised kohustised	501 436	182 523	
Kokku kohustised	659 651	550 665	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	559 032	131 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 684	-1 989	
Kokku omakapital	760 716	329 050	
Kokku kohustised ja omakapital	1 420 367	879 715	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 798	4 532	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 542	20 271	4
Muud korrigeerimised	24 741	0	
Kokku korrigeerimised	52 283	20 271	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 434	2 653	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 782	762	
Laekunud intressid	5 606	0	
Kokku rahavood äritegevusest	70 035	28 218	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-40 796	-4 474	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-40 796	-4 474	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	43 000	5 400	
Saadud laenude tagasimaksed	-41 023	-23 808	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-231	0	
Makstud intressid	-10 719	-6 521	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 973	-24 929	
Kokku rahavood	20 266	-1 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	591	1 776	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 266	-1 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 857	591	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	200 000	131 038	331 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 988	-1 988
31.12.2020	200 000	129 050	329 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 684	1 684
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	300 000	300 000
Muud muutused omakapitalis	0	129 982	129 982
31.12.2021	200 000	560 716	760 716

Real "Muutused muudest omanike sissemaksetest" summas 300 000 eurot kajastatud ühinemisel Bluebird Capital OÜ-ga saadud õigused.

Real "Muud muutused omakapitalis" summas 129 982 eurot kajastatud Bluebird Capital OÜ jaotamata kasum.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Virda Capital OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (International Financial Reporting Standards - IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud (edaspidi IFRS).

Virda Capital OÜ majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Käesolev aruanne on esitatud eurodes, mis on ka ettevõtte arvestusvaluutaks.

Ettevõtte on valinud koondkasumiaruande esitamiseks kahe aruande lähenemise, kus eraldi esitatakse kasumiaruanne ja koondkasumiaruanne.

Ettevõtte kasumiaruandes on esitatud kulud lähtuvalt nende olemusest.

Rahavoogude aruandes esitatakse äritegevuse rahavood kaudsel meetodil alustades ärikasumist, mida on korrigeeritud mitterahaliste tehingute mõjuga.

Finantsvarad

Virda Capital OÜ-le kuuluvad finantsvarad on klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

1. Raha ja raha ekvivalendid
2. Nõuded ostjate vastu, laenud ja muud lühiajalised nõuded

Ettevõtte finantsvarad on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega ning ei ole tuletisinstrumendid ega ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab Virda Capital OÜ laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Äriühendus on majandustehing, mille tulemusena:

- üks ettevõtte saavutab teise ettevõtte üle valitseva mõju (nt piisavalt suure hulga teise ettevõtte aktsiate omandamise teel) eeldusel, et omandatud ettevõtte sisaldab üht või enamat äritegevust; või
- üks ettevõtte omandab teise ettevõtte või äritegevuse varad või kohustised või netovara või osa nendest ning võtab üle nende varade või kohustistega või netovaraga seotud äritegevuse.

Ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel toimuvaid äriühendusi kajastatakse vastavalt Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite välja andja 30.11.2020 seisukohavõtule "Äriühendused ühise kontrolli all".

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta ning laenukasutuse kulutustest.

Laenukasutuse kulutused kajastatakse nende tekkimisel kuluna, v.a olulised kulutused, mis on otseselt seostatavad selliste varade ostmise, ehitamise või tootmisega, mille eesmärgipäraseks kasutamiseks või müümiseks ettevalmistamine vältab pikema perioodi.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb oluliselt erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse need arvele eraldi varaobjektidena ja amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara lõppväärtus, amortisatsiooni arvestamise meetodid ja kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse vähenemisele. Materiaalse ja immateriaalse põhivara allahindluse testimisel leitakse kaetav väärtus, mis on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui selgub, et varaobjekti väärtus on langenud alla tema bilansilise jääkväärtuse, hinnatakse varaobjekt alla. Ümberhindluse meetodil kajastavaatele varadele teostatakse ümberhindlus kui nende õiglane väärtus erineb oluliselt nende raamatupidamislikust jääkväärtusest.

Amortisatsiooni arvestatakse varaobjekti hinnangulise kasuliku eluea jooksul lineaarselt. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara raamatupidamislik jääkväärtus võrdub tema lõppväärtusega. Vara lõppväärtus põhineb nende hinnangulisel realiseerimisväärtusel kasuliku eluea lõpus. Allpool toodud tabelis on esitatud põhivara klasside kasulikud eluead aastates. Maa kasulik eluiga on piiramatult.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	50
muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kõik ettevõtte finantskohustised kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest.

Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldisi kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas hinnangus.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Virda Capital OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad ja on EL-is heaks kiidetud.

COVID-19ga seotud rendihinna alandamine pärast 30. juunit 2021 (standardi IFRS 16 muudatus)

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. aprillil 2021 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

2020. aasta mais anti välja muudatus „COVID-19ga seotud rendihinna alandamine“ (2020. aasta muudatus), millega muudeti standardit IFRS 16 „Rendiarvestus“. 2020. aasta muudatusega võeti kasutusele vabatahtlik praktiline abinõu, mis lihtsustab rentniku jaoks otseselt COVID-19st tingitud rendihinna alandamise kajastamist. Praktilise abinõu kohaselt ei ole rentnikul kohustust hinnata, kas kriteeriumidele vastava rendihinna alandamise puhul on tegemist rendilepingu muudatustega, vaid selle asemel saab seda kajastada vastavalt muudele kohaldatavatele juhistele. 2020. aasta muudatusega kasutusele võetud praktilist abinõu kohaldatakse ainult rendihinna alandamisele, mis mõjutab üksnes makseid, mille algne tähtaeg oli 30. juunil 2021 või varem. 2021. aasta muudatusega pikendatakse IFRS 16 kohast COVID-19ga seotud rendihinna alandamise kajastamise praktilist abinõu ühe aasta võrra – st rentnikel on lubatud kohaldada seda rendihinna alandamisele, mis mõjutab üksnes makseid, mille algne tähtaeg on 30. juunil 2022 või varem.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused:

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele, kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“

Muudatustega täpsustatakse mõiste 'oluline' definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva ettevõtte finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRSides samas tähenduses.

Olulisuse määratluse muudatused ei oma märkimisväärset mõju ettevõtte raamatupidamise aruannetele.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste klassifitseerimine lühiajalisteks või pikaajalisteks. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on tagada finantsaruannete parem võrreldavus, aidates ettevõtetel määrata, kas võlad ja muud kohustised, mille maksetähtpäev ei ole kindel, tuleb finantsseisundi aruandes klassifitseerida lühi- või pikaajalisteks. Muudatused mõjutavad kohustiste esitusviisi finantsseisundi aruandes ega muuda eksisteerivaid nõudeid, mis puudutavad vara, kohustise, tulu või kulu mõõtmist, kajastamise aega või avalikustatavat infot. Muudatustega selgitatakse ka, kuidas klassifitseerida võlainstrumenti, mida ettevõtte võib arveldada emiteerides omakapitaliinstrumente.

Juhtkond on hinnanud muudatuste rakendamise mõju minimaalseks.

Standardite IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 muudatused – intressimäärade võrdlusaluste (IBOR-ite) reform (teine etapp) (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) Muudatused käsitlevad küsimusi, mis võivad intressimäärade võrdlusaluste reformi tagajärjel mõjutada finantsaruandlust, sealhulgas intressimäära võrdlusaluselt alternatiivsele võrdlusalusele üleminekust tulenevate lepinguliste rahavoogude või riskimaandamissuhete muutuse mõjusid. Muudatused võimaldavad praktiliselt abinõuna vabastust IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 teatud nõuetest, mis on seotud järgnevaga:

- muudatused finantsvarade, finantskohustiste ja rendikohustiste lepinguliste rahavoogude määramise aluses ja
- riskimaandamisarvestus.

Juhtkond on hinnanud muudatuste rakendamise mõju minimaalseks.

Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) IAS 16 muudatustega nõutakse, et materiaalse põhivara objektide vajalikku asukohta ja tööseisundisse viimise jooksul toodetud esemete müügist saadud tulu tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende esemetega seotud kuludega ning nende kulude suurust tuleb mõõta vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele. Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse vajalikku asukohta ja tööseisundisse kõige varasema perioodi alguses, mis on esitatud aruandes, mille koostamisel ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab, või pärast seda. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõnel muul asjakohasel omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena kõnealuse varaseima esitatud perioodi alguses (kui see on vajalik).

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardite IFRS 10 ja IAS 28 muudatused „Investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline varade müük või üleandmine“ [Euroopa Komisjon otsustas muudatuste kinnitamise määramata ajaks edasi lükata.]

Muudatustega selgitatakse, et sidusettevõtte või ühisettevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi või kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdud või üle antud varad moodustavad äri:

- kasum või kahjum kajastatakse täielikult siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äri (olenemata sellest, kas see asub / need asuvad tütarettevõttes või mitte), ning
- kasum või kahjum kajastatakse osaliselt siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äri (isegi juhul, kui need varad asuvad tütarettevõttes).

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) [Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.]

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Juhtkond on hinnanud muudatuste rakendamise mõju minimaalseks.

IFRS 17 „Kindlustuslepingud“ (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse

edasiulatult. Lubatud on varasem rakendamine).

IFRS 17 vahetab välja standardi IFRS 4, mis andis ettevõtetele võimaluse jätkata kindlustuslepingute kajastamist varasema praktika kohaselt. Seetõttu oli investoritel raske võrrelda sarnaste kindlustusettevõtete finantstulemusi.

IFRS 17 on standard, mis sätestab ühe põhimõtte kõikide kindlustuslepinguliikide kajastamiseks, sh kindlustusandja poolt hoitavate edasikindlustuslepingute kajastamiseks.

Standard nõuab kindlustuslepingute rühmade arvele võtmist ja mõõtmist (i) tulevaste rahavoogude (täitmisrahavoogude) nüüdsväärtuses, mida on korrigeeritud riskiga ja mis võtab arvesse kogu teadaoleva informatsiooni täitmisrahavoogude kohta kooskõlas jälgitava turuinformatsiooniga; millele on liidetud (kui tegu on kohustisega) või millest on lahutatud (kui tegu on varaga) (ii) summa, mis väljendab veel teenimata kasumit lepingute rühma osas (lepingulist teenuse marginaali). Kindlustusandjad kajastavad kasumi kindlustuslepingute rühmast kindlustuskatte pakkumise perioodi jooksul ning vastavalt sellele, kuidas nad riskist vabanevad. Kui lepingute rühm on kahjumlik või muutub kahjumlikuks, peab ettevõtte kajastama kahjumi kohe.

Ettevõtte hindab praegu standardi mõju finantsaruandele.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud majandusaasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avalikustatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
AS LHV Group	0	3
AS SEB Pank	858	588
AS Citadele banka Eesti filiaal	19 999	0
Kokku raha	20 857	591

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 531	2 531	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 531	2 531	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	418	418	0	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 386	3 386	0	
Laenunõuded	123 250	0	123 250	10
Muud nõuded	62 785	0	62 785	10
Viitlaekumised	62 785	0	62 785	10
Ettemaksed	7 784	7 784	0	
Tulevaste perioodide kulud	196	196	0	
Muud makstud ettemaksed	7 588	7 588	0	
Muud nõuded	293	293	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	200 447	14 412	186 035	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 178	1 178	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 178	1 178	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	769	769	0	10
Ettemaksed	31	31	0	
Muud makstud ettemaksed	31	31	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 978	1 978	0	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	86 250	802 767	58 232	0	947 249
Akumuleeritud kulum	0	-22 055	-32 251	0	-54 306
Jääkmaksumus	86 250	780 712	25 981	0	892 943
Ostud ja parendused	0	0	4 474	0	4 474
Amortisatsioonikulu	0	-8 028	-12 243	0	-20 271
31.12.2020					
Soetusmaksumus	86 250	802 767	62 706	0	951 723
Akumuleeritud kulum	0	-30 083	-44 494	0	-74 577
Jääkmaksumus	86 250	772 684	18 212	0	877 146
Ostud ja parendused	0	0	0	40 796	40 796
Lisandumised äriühenduste kaudu	31 333	271 587	5 743		308 663
Amortisatsioonikulu	0	-10 861	-16 681	0	-27 542
31.12.2021					
Soetusmaksumus	117 583	1 086 156	82 663	40 796	1 327 198
Akumuleeritud kulum	0	-52 746	-75 389	0	-128 135
Jääkmaksumus	117 583	1 033 410	7 274	40 796	1 199 063

2021 aastal toimus muude põhivarade allahindlus soetusmaksumuses 988 eur (2020 aastal 0 eur) ja jääkväärtuses 0 eur (2020 aastal 0 eur).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult D. Timokhin	24 374	24 374			0	EUR	Nõudmisel	10
AS LHV Group	995	995			6 kuu euribor + 12,9%	EUR	15.04.2022	
AS Citadele banka Eesti filiaal	98 796	98 796			6 kuu euribor + 4,5%	EUR	13.02.2022	
Lühiajalised laenud kokku	124 165	124 165						
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	181 528	22 592	158 936		6 kuu euribor + 2,8%	EUR	20.03.2024	
Laen omanikult A.A.Raihshtein	342 500	0	342 500		0%	EUR	nõudmisel, kuid hiljem kui 12 kuu jooksul	10
Pikaajalised laenud kokku	524 028	22 592	501 436					
Laenukohustised kokku	648 193	146 757	501 436					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult A.A.Raihshtein	342 500	342 500			0%	EUR	nõudmisel	10
Lühiajalised laenud kokku	342 500	342 500						
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	203 503	21 975	181 528		6 kuu euribor + 2,8%	EUR	20.03.2024	
AS LHV Group	3 736	2 741	995		6 kuu euribor + 12,9%	EUR	15.04.2022	
Pikaajalised laenud kokku	207 239	24 716	182 523					
Laenukohustised kokku	549 739	367 216	182 523					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020

Maa	117 583	86 250
Ehitised	1 033 410	772 686
Kokku	1 150 993	858 936

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 235	8 235	
Võlad seotud osapooltele	2 113	2 113	10
Muud võlad	10	10	
Muud viitvõlad	10	10	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Muud saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 458	11 458	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 184	2 184	
Võlad seotud osapooltele	-1 612	-1 612	10
Maksuvõlad	354	354	
Kokku võlad ja ettemaksed	926	926	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 113	64 026
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	80 113	64 026
Kokku müügitulu	80 113	64 026
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellid ja muu sarnane majutus	80 113	64 026
Kokku müügitulu	80 113	64 026

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Agenditasud	-5 864	-7 227
Ruumide kommunaalkulud	-14 731	-9 234
Toitlustus	-811	-1 122
Koristus	-2 146	-4 238
Ruumide hooldus, remondikulud	-2 625	-697
Telefon, internet	-1 148	-969
Maamaks	-628	-478
Kindlustus ja valvekulud	-1 525	-1 063
Muud	-85	-213
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 563	-25 241

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-3 900	-2 900
Riiklikud ja kohalikud maksud	-54	-18
Raamatupidamisteenus	-7 180	-6 150
Konsultatsioonid, koolitused	-2 464	0
Audit	-2 300	-4 450
Pangateenus	-172	-203
Muud	-139	-228
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-16 209	-13 949

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	418	769	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	418	769	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 374	342 500	5
Kokku laenukohustised	24 374	342 500	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 113	-1 612	6
Kokku võlad ja ettemaksed	2 113	-1 612	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 035	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	186 035	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	342 500	0	5
Kokku laenukohustised	342 500	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	343 330	830	342 500	0	5
Kokku laenukohustised	343 330	830	342 500	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	342 500	67 374	43 000	366 874	0	5
Kokku laenukohustised	342 500	67 374	43 000	366 874	0	

31.12.2021 seisuga kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu summas 186 453 eurot jagunevad järgmiselt(vaata ka lisa 3) :

- Fort Aero AS summas 418 eurot
- Pikaajalised nõuded Bresc OÜ vastu summas 62 785 eurot
- Pilaajalised launõuded Tricoastal Horizons OÜ vastu summas 123 250 eurot

31.12.2021 seisuga kajastatud kohustised seotud osapoolte vastu summas 368 987 eurot jagunevad järgmiselt(vaata ka lisa 5,6):

- Free NRG OÜ-le summas 1 521 eurot
- Bresc OÜ summas 541 eurot
- Misada OÜ summas 51 eurot
- laenukohustis omanikule summas 24 374 eurot
- pikaajaline laenukohustis omanikule summas 342 500 eurot

31.12.2020 seisuga kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu summas 769 eurot jagunevad järgmiselt (vaata ka lisa 3):

- Misada OÜ summas 157 eurot
- Fort Aero AS summas 59 eurot
- BlueBird Capital OÜ summas 553 euro

31.12.2020 seisuga kajastatud kohustised seotud osapoolte vastu summas 340 888 eurot jagunevad järgmiselt:

- krediid Free NRG OÜ-lt summas 1 791 eurot
- Bresc OÜ summas 179 eurot
- laenukohustis A.A.Raihshteinile summas 342 500 eurot

2021. aasta jooksul ostud seotud osapooltel olid summas 22 600 eurot (2020 aasta - 22 055 eurot), seal hulgas kauba ost 909 eurot ja teenuste ost 21 691 eurot.

2021. aasta jooksul teenustemüük seotud osapooltele olid kokku 13 654 eurot (2020. aasta - 9 174 eurot).

2021.a ja 2020.a juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

31.12.2021 seisuga ületavad Virda Capital OÜ lühiajalised kohustised käibevara.

Likviidsuse tagamiseks ettevõtte juhtkond plaanib üle vaadata praegused rahavoogude prognoosimise protsessid ning analüüsida, kuidas erinevad faktorid mõjutavad ettevõtte likviidsust. Erinevate stsenaariumite läbimängimine annab olulise info lühiajaliste juhtimisotsuste vastuvõtmiseks. See võimaldab tuvastada olukorrad, kus võib tekkida probleeme laenulepingute täitmisega. Probleemi tekkimisel ettevõtte peab pöörduma toetuse saamiseks aktsionäride poole või taotlema pangast hüpoteegi lepingu muutmist. Kasumlikkuse säilitamiseks ja olukorra lühiajaliseks stabiliseerimiseks peab juhtkond analüüsima praeguseid püsi- ja muutuvkulusid. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta Covid-19 tulenev mõju ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kuna ettevõtte omanikud on valmis tegema täiendavaid sissemakseid ettevõtte maksevõime tagamiseks.

Aruande koostamise seisuga on Citadele pangale laen täies mahus tagastatud ning ettevõtte on säilitanud oma maksevõime ning tegevus jätkub.

Lisa. 12 Juhtkonnapoolsed hinnangud

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist.

Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhatuse hinnangutes kajastame muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes või koondkasumiaruandes.

Tähtsaimad raamatupidamislikud hinnangud ja otsused puudutavad järgnevaid arvestus- ja aruandlusvaldkondi.

Nõuete hindamine

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse võlgniku finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning võlgniku senisest maksekäitumisest.

Majutustulude ja kulude periodiseerimine

Kõik majutusega seotud tulud ja kulud periodiseeritakse kuu täpsusega.

Materiaalse põhivarade hindamine

Juhtkond on hinnanud materiaalse põhivara kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on ehitiste elueaks 50 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 5 aastat ning muu inventari keskmiseks kasulikuks elueaks on 5 aastat olenevalt varade kasutusotstarbest.

Materiaalsed põhivarad kajastatakse iga bilansipäeva seisuga nende soetus maksumuses.

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. Kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest, hinnatakse vara väärtus alla tema kaetavale väärtusele.

Lisa. 13 Finantsriskide juhtimine

Riskide juhtimine on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Olulisemateks riskideks peab ettevõtte tururiski, kinnisvarariski ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski ja omakapitali riski.

Tururisk

Tururiskiks nimetatakse üldist riski, mis on olemas kogu turul, turusituatsiooni järsud muutused, stabiilse turu puudumine või kadumine, tarbijaeelistuste muutumine või ostujõu langus, konkurendid ja teised samalaadsed tooted-teenused, konkurentide odavamad hinnad, uued mudelid ja tehnoloogiad.

Kinnisvararisk

Kinnisvararisk on hoonete oodatust kiirem amortiseerumine, väärtuse langus turul, asukoha muutumine ebasoodsaks, rendilepingute lõpetamine.

Ettevõtte investeerib peamiselt kinnisvaraobjektidesse, mis asuvad Tallinna kesklinnas, mistõttu ettevõtte ei ole oluliselt avatud kinnisvara hindade muutumise riskile.

Kinnisvaraturul avaldus 2021. aastal laiapõhjaline jätkuv hinnatõus.

Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse raamatupidamise- ja finantseeskirjade abil.

Virda Capital OÜ rahavoogude planeerimise eest vastutab juhtkond, mis jälgib pidevalt ettevõtte rahaseisu.

31.12.2021 sisuga ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara.

COVID-19 pandeemiaga jätkunud eriolukord mõjus negatiivselt ettevõtte tegevusele. Antud olukorras esmatähtis jälgida ettevõtte jookvat rahavajadust ja tagada jätkusuutlikkus.

Ettevõtte juhtkond koostab erinevad finants- ja rahavooprognooside stsenaariumid, et mõista, kuidas erinevad muutused mõjutavad ettevõtte lühiajalist likviidsust. Lisaks suunatakse fookus käibekapitali juhtimisele, hinnatakse kuidas mõjutavad likviidsust laekumiste viibimine, maksete ajatamine.

Kasumlikkuse säilitamiseks vaadatakse kriitiliselt üle nii püsikulud kui ka muutuvkulud, et veenduda, kas kulud on igapäevase äritegevuse toimimiseks hädavajalikud.

Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju, mida ettevõtte võib kanda, kui vastaspool jätab oma finantskohustised täitmata. Krediidiriskile on avatud raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele, muud lühi- ja pikaajalised nõuded.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse SEB, AS LHV Pank ja AS Citadele banka Eesti filiaali arvelduskontol. SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediidireitingut. SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3.

AS "Citadele banka" pikaajaline reiting on seatud tasemele Baa2 (madalam keskmine hinne).

Pikaajaliste pangahoiuste reiting on Baa3 (madalam keskmine reiting).

Algtaseme krediidi hinnang on ba2.

Moody's Investors Service'i poolt AS-ile LHV Pank kinnitatud reitingud:

- Pika- ja lühiajaline vastaspoolte riskihinnang A3 (cr)/Prime-2(cr)
- Pika- ja lühiajaline vastaspoole riski reiting A3/Prime-2
- Välis- ja kohalikus valuutas pikaajaliste pangahoiuste reiting Baa1
- Välis- ja kohalikus valuutas lühiajaliste pangahoiuste reiting Prime-2

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

Finantsinstrumendid kategooriate lõikes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja pangakontod	2	20 857	591
Nõuded ja ettemaksud	3	200 447	1 978
s.h. nõuded seotud osapooltele			
- lühiajalised nõuded	3	418	769
- pikaajalised nõuded	3	62 785	0
- antud pikaajalised laenud seotud osapooltele	3	123 250	0

Finantsvarade jaotus maksetähtaegade järgi on toodud aruande lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.

Majutusteenuste osutamine toimub peamiselt ettemaksuga, mistõttu ettevõtte krediidirisk on minimaalne.

Ettevõtte peamised nõuded on seotud osapooltele. Laekumine seotud osapooltelt kontrollib juhtkond.

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumendi õiglane väärtus või tulevased rahavood kõiguvad vahetuskursside muutuste tõttu.

Ettevõtte peamised tehingud teostatakse eurodes, seega pole ettevõtte valuutarisk kuigi suur.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendub sellest, et ettevõttel ei pruugi olla likviidseid vahendeid oma finantskohustiste õigeaegseks täitmiseks.

Likviidsusriski juhtimise vahendina kasutab ettevõtte rahavoogude planeerimist ning õigeaegselt kapitali kaasamist investoritelt või omanikelt.

Intressirisk

Intressirisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood muutuvad tulevikus turu intressimäära muutuse tõttu, näiteks tekib selline risk ettevõtte ujuva intressimääraga võlakohustistest ning seisneb ohus, et finantskulud suurenevad kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõtte laenude intressid on fikseeritud.

Intressi kandvad võlakohustised 31.12.2021 ja 31.12.2020 (vaata ka lisa 5)

	Intressimäär	31.12.2021		31.12.2020	
		Lühiajaline kohustis	Pikaajaline kohustis	Lühiajaline kohustis	Pikaajaline kohustis
Laenud					
AS SEB Pank	6 kuu EURIBOR +2,8%	22 592	158 936	21 975	181 528
LHV Pank AS	6 kuu EURIBOR +12,9%	995	0	2 741	995
AS Citadele banka Eesti filiaal	6 kuu EURIBOR + 4,5%	98 796	0	0	0

SEB Panga laenulepingutega on ettevõtte Virda Capital OÜ võtnud endale kohustise tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja ülejäänud lepingutes laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei tohi võrreldes lepingu jõustumise hetkega tõusta ja ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%.

Võlateeninduse kattekordaja (DSCR)

	2021	2020
EBITDA	34 340	24 835
Laenumakse	21 975	22 144
Intress	5 478	5 478
DSCR	1.25	0.90

Seisiga 31.12.2020 ettevõtte on rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, mistõttu laenuandjal on õigus laenuleping ennetähtaegselt lõpetada.

31.12.2021 ja 31.12.2020 seisiga oli LTV suhtarv vahemikus 20-25%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Virda Capital OÜ (registrikood: 12407623) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARON ARKADY RAIHSHEIN	Juhatuse liige	28.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Virda Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Virda Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab perioodi kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet, bilanssi seisuga 31.12.2021, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahknab oluliselt 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 rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ree Teinberg

Vandeaudiitori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

28.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Virda Capital OÜ (registrikood: 12407623) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	28.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	559 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 684
Kokku	560 716
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	510 716
Kokku	560 716

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külastajad	55103	80113	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	virdacapital@gmail.com