

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Õismäe tee 175 Holding OÜ

registrikood: 14864129

tänavanimi, maja number: Vana-Lõuna tn 39/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10134

telefon: +372 53401719

e-posti aadress: info@larsen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Raamatupidamiskohustuslase põhitegevuseks oli 2021. aasta majandusaastal vastavalt EMTAK koodile 68201 enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

2021. aastal sai kinnisvarainvesteering valmis ning 31.12.2021 seisuga hinnati see ümber õiglasele väärtusele.

Alates 2021. aasta augustist anti kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone emettevõttele rendile. Tegemist on aadressil Õismäe tee 175, Tallinn asuva hosteliga, milles on 85 majutusruumi.

Järgneval majandusaastal ei ole ettevõtte plaaneeritud uusi investeeringuid ega uurimis- ja arendustegevuse projekte.

Mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusena käsitletakse käimasolevat sõda Ukrainas ja sellega seotud Venemaa Föderatsiooni vastu suunatud sanktsioonid, mis võivad avaldada mõju Euroopa ja kogu maailma majandusele. Ettevõtte ei oma märkimisväärset otsest kokkupuudet Ukraina, Venemaa ega Valgevenega. Siiski võib mõju üldisele majandusolukorrale nõuda teatud eelduste ja hinnangute korrigeerimist. Praeguses etapis ei saa juhtkond mõju usaldusväärselt hinnata, kuna sündmused arenevad päevast päeva.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 778	88 505	
Nõuded ja ettemaksed	39 811	49 285	2
Kokku käibevarad	46 589	137 790	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 675 371	2 348 394	3
Kokku põhivarad	5 675 371	2 348 394	
Kokku varad	5 721 960	2 486 184	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 577	287 139	5
Kokku lühiajalised kohustised	15 577	287 139	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 172 856	2 097 221	4
Võlad ja ettemaksed	261 009	101 961	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 433 865	2 199 182	
Kokku kohustised	4 449 442	2 486 321	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 637	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 272 655	-2 637	
Kokku omakapital	1 272 518	-137	
Kokku kohustised ja omakapital	5 721 960	2 486 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	92 895	0	7
Muud äritulud	1 324 247	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 510	-247	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 295	-2 397	
Muud ärikulud	-87	0	
Ärikasum (kahjum)	1 375 250	-2 644	
Intressitulud	3	7	
Intressikulud	-102 598	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 272 655	-2 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 272 655	-2 637	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Õismäe tee 175 Holding OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsusi ega vajadust.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud lühendatud väikeettevõtja aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruande muudes tegevuskuludes ja bilansis eraldi real miinusmärgiga. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte ehitab ja hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum/kahjum kajastatakse vastavalt kasumiaruande real muu äritulu või muu ärikulu.

Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse osana kinnisvarainvesteeringu väärtusest kinnisvarainvesteeringu arendusperioodi jooksul.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Õismäe tee 175 Holding OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Käimasolev sõda Ukrainas ja sellega seotud Venemaa Föderatsiooni vastu suunatud sanktsioonid võivad avaldada mõju Euroopa ja kogu maailma majandusele. Ettevõtte ei oma märkimisväärset otsest kokkupuudet Ukraina, Venemaa ega Valgevenega. Siiski võib mõju üldisele majandusolukorrale nõuda teatud eelduste ja hinnangute korrigeerimist. See võib kaasa tuua olulisi korrigeerimisi teatud varade ja kohustuste bilansilises väärtuses järgmisel majandusaastal. Praeguses etapis ei saa juhtkond mõju usaldusväärselt hinnata, kuna sündmused arenevad päevast päeva.

Pikaajaline mõju võib mõjutada ka rahavoogusid ja kasumlikkust. Sellele vaatamata jätkab Ettevõtte käesolevate finantsaruannete kuupäeva seisuga oma kohustuste täitmist nende tähtaegadel ja jätkab tegevust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 170	26 170	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 641	13 641	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 811	39 811	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49 285	49 285	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 285	49 285	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	0
Ostud ja parendused	2 348 394
31.12.2020	2 348 394
Ostud ja parendused	2 002 730
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 324 247
31.12.2021	5 675 371

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 590	0

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasele väärtusele toetuti juhatuse hinnangutele. Ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi ei kasutatud.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis tugineb kontserni eelarve prognoosidele majandusaastate 2022-2027 osas.

Hinnangute andmiseks tähtsaimad eeldused olid:

- 1) diskontomäär - 7%;
- 2) kapitalisatsioonimäär - 5,5%.

Kinnisvarainvesteeringule on laenu tagatiseks määratud hüpoteek summas 2 707 000 eurot (vt lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 067 856	0	2 067 856	0	Euribor + 3,88%	EUR	14.02.2025	
Omanikulaen	2 105 000	0	2 105 000	0	9%	EUR	08.01.2025	7
Pikaajalised laenud kokku	4 172 856	0	4 172 856	0				
Laenukohustised kokku	4 172 856	0	4 172 856	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	682 221	0	682 221	0	Euribor + 5,95%	EUR	14.02.2025	
Omanikulaen	1 415 000	0	1 415 000	0	9%	EUR	08.01.2025	7
Pikaajalised laenud kokku	2 097 221	0	2 097 221	0				
Laenukohustised kokku	2 097 221	0	2 097 221	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	5 675 371	2 348 394
Kokku	5 675 371	2 348 394

Laenu tagatisvarana on Õismäe tee 175 kinnistule seatud hüpoteek summas 2 707 000 eurot (vt lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 577	15 577	0	
Muud võlad	261 009	0	261 009	7
Kokku võlad ja ettemaksed	276 586	15 577	261 009	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	287 139	287 139	0	
Muud võlad	101 961	0	101 961	7
Kokku võlad ja ettemaksed	389 100	287 139	101 961	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 016 014	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	254 004	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 270 018	0

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Stay Larsen OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	26 170	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 170	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 105 000	1 415 000	4
Kokku laenukohustised	2 105 000	1 415 000	

Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	261 009	101 961	5
Kokku võlad ja ettemaksed	261 009	101 961	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 415 000	1 415 000	101 961	4
Kokku laenukohustised	0	1 415 000	1 415 000	101 961	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 415 000	690 000	2 105 000	159 048	4
Kokku laenukohustised	1 415 000	690 000	2 105 000	159 048	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	73 234	0
Kokku müüdnud	73 234	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	2 082 000	2 082 000	14.08.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 082 000	2 082 000	

2021 ja 2020 ei ole nõudeid seotud osapoolte vastu alla hinnatud.

Juhatuse liikmetele ei ole määratud tasu ning neile ei ole määratud lahkumishüvitiisi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2022

Õismäe tee 175 Holding OÜ (registrikood: 14864129) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT VARE	Juhatuse liige	05.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Õismäe tee 175 Holding OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Õismäe tee 175 Holding OÜ (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2021 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Verner Uiho
Vandeaudiitor, litsents nr 568

Laura Sarapuu
Vandeaudiitor, litsents nr 729

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. juuli 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Õismäe tee 175 Holding OÜ (registrikood: 14864129) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	05.07.2022
LAURA SARAPUU	Vandeaudiitor	05.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 272 655
Kokku	1 270 018
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 270 018
Kokku	1 270 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92895	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stay Larsen OÜ	14858838	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53401719
E-posti aadress	info@larsen.ee