

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

Ärinimi: Antval Kinnisvara OÜ

Registrikood: 11293287

Ttänavat/ talu nimi, Kadri tn 17

maja ja korteri number:

Linn: Pärnu linn, Pärnu linn

Vald: Pärnu linn

Maakond: Pärnu maakond

Postisihnumber: 80032

Telefon: +372 5021631

E-posti aadress: valemudras01@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühing on asutatud augustis 2006.a. ning põhitegevusalaks oli esialgselt planeeritud kinnisvara arendus ja müük. 2013.a. valmis motelli peahoone, mis kannab nimetust Green Motell ning edaspidiselt oli põhitegevusalaks puhkemajutus.

Green Motell asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteest vaid 250 m kaugusel ning Pärnu jõgi jääb 400 m kaugusele. Külalistele pakutakse majutust elegantselt sisustatud tubades koos tasuta WiFi-ühendusega, kõikidel tubadel on eraldi sissepääs väljast ja lisaks on saadaval privaatne parkimine. Tubade broneerimiseks on loodud võimalus internetiportaalis booking.com.

2020. aasta müügitulu 22,9 tuhat eurot moodustus enamuses majutusteenusest, vähenedes aastaga 19 tuhat eurot. Müügitulude langus on oluliselt mõjutatud COVID-19 viiruse levikust ja selle tulemusena eriolukorra kehtestamisest riigis. Motell on siiski saavutanud tuntuse väljaspoolt Pärnut tööliste majutamisel aastaringelt. Küllastajate vastuvõtuks on sisustatud enamuses toad ja kaks tuba on ümberehitatud köögiks ja söögitoaks.

Tulenevalt rahaliste vahendite puudumisest on ajutiselt on peatunud eraldi hoonena söögikoha ehitus külalistele, rajamisel on ka parkimisplats karavanidele. Kulud tekkisid igapäevasest majandustegevusest ja aruandeaasta tulemiks oli 19,5 tuhande eurone kahjum. Aasta tulemus on mõjutatud kulumist 12 tuhat eurot.

Ettevõtte finantsnäitajate muutustele viitab alljärgnev tabel:

<u>Näitajad (tuh. eurodes)</u>	<u>2020.a.</u>	<u>2019.a.</u>	<u>2018.a.</u>
Müügitulud	22,9	41,9	27,4
Puhaskasum	-19	-17	66
Varad	607	623	640
Omakapital	- 404	- 384	- 367
ROA (puhaskasum/ varad)	- 3,1 %	-2,7 %	10,4 %

Osaühingu netovara taastamine emaettevõtte laenude (vt. lisad 8, 6) mitterahalise sissemakse teel osakapitali on veninud seoses läbirääkimistega vähemusosanikuga, kuid plaanis tehing teostada ja registreerida Äriregistris 2021. aastal.

Järgmise majandusaasta eesmärgiks on aktiivselt reklaamida majutusasutust. Samuti on plaanis jätkata eraldi köögimaja ehitust.

Osaühingu osakapital jaguneb kahe osaniku – Valev Udras OÜ ja Antamo OÜ vahel suhtes 90/10. Osaühingu tegevust juhib kolmeliikmeline juhatuse.

Valev Udras

juhatuse esimees

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	653	3 014	
Nõuded ja ettemaksud	48	457	2
Kokku käibevarad	701	3 471	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	152 309	152 309	4
Materiaalsed põhivarad	454 018	466 088	5
Kokku põhivarad	606 327	618 397	
Kokku varad	607 028	621 868	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	248 309	249 504	7
Kokku lühiajalised kohustised	248 309	249 504	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	503 481	502 581	6
Võlad ja ettemaksud	258 883	253 935	7
Kokku pikaajalised kohustised	762 364	756 516	
Kokku kohustised	1 010 673	1 006 020	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 390	6 390	8
Ülekurss	39 447	39 447	
Kohustuslik reservkapital	659	659	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-430 648	-413 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 493	-17 449	
Kokku omakapital	-403 645	-384 152	
Kokku kohustised ja omakapital	607 028	621 868	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	22 924	41 940	9
Muud äritulud	3 269	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 619	-11 843	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 940	-3 528	11
Tööjõukulud	-19 084	-20 175	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 070	-18 893	5
Muud ärikulud	-25	-27	
Ärikasum (kahjum)	-14 545	-12 526	
Intressikulud	-4 948	-4 923	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 493	-17 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 493	-17 449	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Antval Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Ettevõtte kuulub finantsnäitajate järgi väikeettevõtete kategooriasse, mistõttu on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja panga arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksud

Kõik finantsvarad (nõuded ostjatele, muud nõuded, ettemaksud) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Ostjatelt laekumata arveid hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes muudes tegevuskuludes.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Allahindlused kajastatakse kasumiaruandes real "kaubad, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusegakuna, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Soetusmaksumuse meetodi valikul on juhtkond lähtunud asjaolust, et hindamine pole piisavalt usaldusväärne seoses sarnastel tingimustel tehingute puudumisega samas piirkonnas ning ettevõtte põhiomanikud ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringu regulaarseks hindamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse väheväärtusliku varana ja koguselist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Edaspidi kajastatakse materiaalselt tema põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igal põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10 - 60 aastat
Masinad ja seadmed	6 - 7 aastat

Muu põhivara	8 aastat
--------------	----------

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglases väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata aruandeaasta kasumit, vaid tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Ettevõtte loeb seotud osapoolteks ettevõtte omanikest äriühinguid, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid ning nendega seotud ettevõtteid juhul kui eeldatakse olulise mõju olemasolu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	40	40	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	48	48	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	440	440	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	457	457	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		-28		-37
Üksikisiku tulumaks		55		421
Sotsiaalmaks		197		925
Kohustuslik kogumispension		12		56
Töötuskindlustusmaksed		14		67
Ettemaksukonto jääk	8		17	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	250	17	1 432

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	152 309	152 309
Jääkmaksumus	152 309	152 309
31.12.2020		
Soetusmaksumus	152 309	152 309
Jääkmaksumus	152 309	152 309

	2020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-137

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa Pärnu maakonnas.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	9 708	538 029	1 207	11 604	26 980	587 528
Akumuleeritud kulum		-112 185	-905	-8 350		-121 440
Jääkmaksumus	9 708	425 844	302	3 254	26 980	466 088
Amortisatsioonikulu		-10 439	-181	-1 450		-12 070
31.12.2020						
Soetusmaksumus	9 708	538 029	1 207	11 604	26 980	587 528
Akumuleeritud kulum		-122 624	-1 086	-9 800		-133 510
Jääkmaksumus	9 708	415 405	121	1 804	26 980	454 018

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaattevõttelt	486 926		486 926		1 %	31.12.2023	13
Laen eraisikult	16 555		16 555		0%	31.12.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	503 481		503 481				
Laenukohustised kokku	503 481		503 481				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaattevõttelt	486 026		486 026		1%	31.12.2023	13
Laen eraisikult	16 555		16 555		0%	31.12.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	502 581		502 581				
Laenukohustised kokku	502 581		502 581				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	219 640	219 640		
Võlad töövõtjatele	2 913	2 913		
Maksuvõlad	250	250		3
Muud võlad	284 389	25 506	258 883	
Intressivõlad	76 376		76 376	13
Muud viitvõlad	208 013	25 506	182 507	
Kokku võlad ja ettemaksed	507 192	248 309	258 883	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	220 191	220 191		
Võlad töövõtjatele	2 375	2 375		
Maksuvõlad	1 432	1 432		3
Muud võlad	279 441	25 506	253 935	
Intressivõlad	71 428		71 428	13
Muud viitvõlad	208 013	25 506	182 507	
Kokku võlad ja ettemaksed	503 439	249 504	253 935	

Muu pikaajaline viitvõlg 182 507 eurot sh. emattevõtte 164 755 eurot ja vähemusosanik 17 752 eurot, tuleneb 2015.a. äriühingu pikaajalise laenu ja intresside nõude loovutamise lepingust (vt.lisa 13).

Seisuga 31.12.2019 on võlgnevus emattevõttele on 483 919 eurot sh. võlad tarnijatele 218 788 eurot, muud viitvõlad 188 755 eurot ja intresside võlg 76 376 eurot (31.12.2019 oli 479 466 eurot)(vt.lisa 13).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	6 390	6 390
Osade arv (tk)	2	2

Osakapital jaguneb suhtes 90/10 äriühingute vahel, osa nimiväärtusega 5 751 eurot kuulub Valev Udras OÜ-le ja teise osa nimiväärtus on 639 eurot.

Seisuga 31.12.2020 on omakapital negatiivne 399 tuhat eurot, mille taastamine on plaanis omanike laenude (vt. lisa 6) mitterahalise sissemakse teel. Vähemusosanikuga läbirääkimiste venimise tõttu on veninud ka tehingu toimumine ja registreerimine Äriregistris.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 924	41 940
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 924	41 940
Kokku müügitulu	22 924	41 940
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenused	22 344	40 574
Maarent	0	1 366
Muu müük	580	0
Kokku müügitulu	22 924	41 940

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-391	-1 248
Energia	-5 278	-7 404
Elektrienergia	-4 491	-6 518
Kütus	-787	-886
Motelli sisustamiskulud	-15	-1 678
Müügiga seotud kulud	-935	-1 513
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 619	-11 843

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Veevarustusteenused	-378	-616
Mitmesugused bürookulud	-901	-941
Riiklikud ja kohalikud maksud	-663	-663
Hoone korrashoiukulud	-62	-194
Ostetud teenused	-936	-1 114
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 940	-3 528

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-14 292	-15 079
Sotsiaalmaksud	-4 792	-5 096
Kokku tööjõukulud	-19 084	-20 175
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Valev Udras OÜ
------------------------------------------	----------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	970 845	965 492
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 307	34 307

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Valev Udras OÜ	900	1%	31.12.2023

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Valev Udras OÜ	3 200	1%	31.12.2023

Valev Udras OÜ (emaettevõtte) saadud laenult arvestatud intresse 4 948 eurot (2019.a. 4 923 eurot) (vt. lisa 7). Emaettevõttega seotud ostutehingud on transpordi- j.m. mehhanismide teenused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2021

Antval Kinnisvara OÜ (registrikood: 11293287) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALEV UDRAS	Juhatuse liige	30.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-430 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 493
Kokku	-450 141
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-450 141
Kokku	-450 141

2021.aastal on plaanitud osta tagasi osa vähemusosanikult võõrandades talle osaühingule kuuluv kinnistu ja põhiomaniku poolt antud laenude mitterahalise sissemaksena osakapitali ülekursiga taastada netovara vastavus Äriseadustiku nõuetele.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-430 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 493
Kokku	-450 141
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-450 141
Kokku	-450 141

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Motellid jms majutus	55102	22344	97.47%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Valev Udras	10356809	Nurme küla, Tori vald, Pärnu maakond, Eesti	5751 EUR (Lihtomand)
Osaühing Antamo	10416635	Eesti	639 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5021631
E-posti aadress	valevudras01@gmail.com