

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osäühing Esplanaadi Maja

registrikood: 11295085

tänava nimi, maja number: J. V. Jannseni tn 36a

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80041

e-posti aadress: arved.soovik@japs.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Muud võlad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Muud ärikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtunud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu	2 662	3 129
Brutokasumi määr (%)	53	38
Puhaskasum (-kahjum)	-330 514	-13 442

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
-----------------	--

OÜ Esplanaadi Maja peamiseks tegevuseks on kinnisvara üürileandmine ja käitus

Esplanaadi Maja OÜ omandas 2006 aasta lõpus kinnistu Pärnus, Esplanaadi 42a. Käesolevalt on kinnistul tegutsev hotell Vesiroos, mis on antud rendile alates 01.06.2008.

Alates 01.11.2017 kuulub Esplanaadi Maja OÜ 100% osalus Macropodus OÜ'le.

2020. majandusaasta lõpuks ei vasta ettevõtte omakapital Ärisedustiku nõudetele, st osaühingu netovara on vähem kui pool osakapitalist. Antud olukord on tekkinud 31.12.2020 kinnisvaraobjekti turuväärtuse hindamistulemusena eksperthinnangust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 161	2 408	2
Nõuded ja ettemaksud	425	124	3, 4
Kokku käibevarad	2 586	2 532	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	250 000	567 000	5
Kokku põhivarad	250 000	567 000	
Kokku varad	252 586	569 532	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	189 817	6
Võlad ja ettemaksud	166	90 002	7, 8
Kokku lühiajalised kohustised	166	279 819	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	452 816	262 999	6
Võlad ja ettemaksud	103 404	0	7, 8
Kokku pikaajalised kohustised	556 220	262 999	
Kokku kohustised	556 386	542 818	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 015	12 015	9
Kohustuslik reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 625	27 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-330 514	-13 442	
Kokku omakapital	-303 800	26 714	
Kokku kohustised ja omakapital	252 586	569 532	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 662	3 129	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 262	-1 929	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 324	-1 295	
Muud ärikulud	-317 000	0	13
Ärikasum (kahjum)	-316 924	-95	
Intressikulud	-13 590	-13 347	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-330 514	-13 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-330 514	-13 442	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Esplanaadi Maja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtja aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning -lähenditena kajastatakse raha kassas ja arvelduskontol.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus 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

Kasumiaruande koostamisel kasutatakse skeemi nr 1

Kasumiaruandes on tulud ja kulud esitatud tekkepõhiselt järgides raamatupidamise tulude-kulude vastavuse printsiipi.

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 järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks võivad olla:

* Emaettevõtte

* Tegev ja kõrgem juhtkond, s.t. osaühingu juhatuse ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	219	219
Arvelduskontol	1 942	2 189
Kokku raha	2 161	2 408

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	233	233
Ostjatelt laekumata arved	233	233
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	192	192
Kokku nõuded ja ettemaksed	425	425
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	68	68
Ostjatelt laekumata arved	68	68
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56	56
Kokku nõuded ja ettemaksed	124	124

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		14	21
Ettemaksukonto jääk	192		35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	192	14	56

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	567 000
31.12.2019	567 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-317 000
31.12.2020	250 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 400	1 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 262	1 929

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen (emaettevõtelt)	452 816			452 816	3%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised laenud kokku	452 816			452 816			
Laenukohustised kokku	452 816			452 816			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen (emaettevõtelt)	103 537	103 537			3%	EUR	31.12.2020
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 280	86 280			3%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	189 817	189 817					
Pikaajalised laenud							
Laen (emaettevõtelt)	262 999			262 999	3%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised laenud kokku	262 999			262 999			
Laenukohustised kokku	452 816	189 817		262 999			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	152	152	
Maksuvõlad	14	14	
Muud võlad	103 404		103 404
Intressivõlad	103 404		103 404
Kokku võlad ja ettemaksed	103 570	166	103 404
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	188	188	
Muud võlad	89 814	89 814	
Intressivõlad	89 814	89 814	
Kokku võlad ja ettemaksed	90 002	90 002	

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	103 404		103 404
Intressivõlad emaettevõttele	103 404		103 404
Kokku muud võlad	103 404		103 404
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	89 814	89 814	
Intressivõlad emaettevõttele	49 914	49 914	
Intressivõlad teistele äriühingutele	39 900	39 900	
Kokku muud võlad	89 814	89 814	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	12 015	12 015
Osade arv (tk)	1	1
<p>2020. majandusaasta lõpuks ei vasta ettevõtte omakapital Ärisedustiku nõudetele, st osaühingu netovara on vähem kui pool osakapitalist. Antud olukord on tekkinud 31.12.2020 kinnisvaraobjekti turuväärtuse hindamistulemusena eksperthinnangust.</p>		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 662	3 129
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 662	3 129
Kokku müügitulu	2 662	3 129
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üüreileandmine ja käitus	2 662	3 129
Kokku müügitulu	2 662	3 129

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 262	1 929
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 262	1 929

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Esplanaadi Maja ei ole palgalisi töötajaid. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	317 000	0
Kokku muud ärikulud	317 000	0

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	556 221	416 450
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	126 180

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	86 281	3%	EUR	31.12.2020

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	109 007	3%	EUR	31.12.2030

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	11 427	8 257

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. majandusaastal planeeritakse äriühendus st ühinemisel omandab emaettevõtte OÜ Macropodus OÜ Esplanaadi Maja netovara. Omandatud netovara lülitatakse OÜ Macropodus bilanssi ja OÜ Esplanaadi Maja loetakse lõppenuks. Äriühenduse kajastamise aluseks on raamatupidamise seaduse paragrahvis 5 toodud soetusmaksumuse printsiip. Omandatud netovara võetakse arvele ostumeetodil soetusmaksumuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

osaühing Esplanaadi Maja (registrikood: 11295085) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	29.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-330 514
Kokku	-316 889
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-316 889
Kokku	-316 889

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2662	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Macropodus	10795740	Eesti	188000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	arved.soovik@japs.ee