

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

registrikood: 10064343

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 7-56

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 53414663

e-posti aadress: toomas@at.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

2019.aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist.

2019. aastal oli realiseerimise netokäive 71 554 eurot ja kasum oli 62 663 eurot.

2019. aastal ei tehtud olulisi investeeringuid ning neid ei planeerita ka aastal 2020.

2019. aastal ei tehtud olulisi arendus- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2020.

2020. aastal ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muutusi.

2020.aastal jätkatakse põhitegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 611	24 175
Nõuded ja ettemaksed	68 245	1 176
Kokku käibevarad	74 856	25 351
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	696 361	694 626
Finantsinvesteeringud	1 144	1 144
Kinnisvarainvesteeringud	805 000	795 000
Kokku põhivarad	1 502 505	1 490 770
Kokku varad	1 577 361	1 516 121
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 000	0
Võlad ja ettemaksed	2 366	2 112
Kokku lühiajalised kohustised	12 366	2 112
Kokku kohustised	12 366	2 112
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 499 516	1 480 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 663	30 589
Kokku omakapital	1 564 995	1 514 009
Kokku kohustised ja omakapital	1 577 361	1 516 121

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	71 554	35 679
Muud äritulud	10 000	11 500
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 045	-9 300
Mitmesugused tegevuskulud	-10 013	-11 033
Muud ärikulud	-20 000	-30 000
Ärikasum (kahjum)	42 496	-3 154
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	21 735	32 093
Intressitulud	0	10
Muud finantstulud ja -kulud	31	4 140
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 262	33 089
Tulumaks	-1 599	-2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 663	30 589

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid), mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid ja Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi vastavasisulised määrused. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Tütarettevõtte osad olid kajastatud eelnevalt ebaõiges suuruses, maha oli arvamata eelneval kahel aastal makstud dividendid.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	724 626	-30 000	694 626
Aruandeaasta kasum	60 589	-30 000	30 589

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtapabereid, ostjatelt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, kui grupile läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustuse lepingu tingimustele.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil tuleb emaettevõtja bilansis kajastada kõik tütar- ja sidusettevõtja omakapitali muutused – nii selliseid, mis kajastuvad kasumis (kahjumis), kui ka selliseid, mis kajastuvad muude omakapitali kirjade muutustes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Nõuded on hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi nõuet eraldi, arvestades teadolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes ärikuludes ja lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub igaaastasel hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhtkonna enda hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektiga samas piirkonnas. Renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel "Müügitulu". Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud ärikulud“/, „Muud äritulud“.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi, emiteeritud võlakirju negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustisega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustised kajastatakse bilansis hetkel, kui grupile läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustise lepingu tingimustele.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke, nende isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	6 611	24 175

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10261635	Grid Emerek OÜ	Eesti		100	100
10901276	AT Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti		67	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Grid Emerek OÜ	639 427	-20 000	15 818	635 245
AT Kinnisvarahalduse OÜ	55 199		5 917	61 116
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	694 626	-20 000	21 735	696 361

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	783 500
Ostud ja parendused	11 500
31.12.2018	795 000
Ostud ja parendused	10 000
31.12.2019	805 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	67 744	33 609
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 044	9 300

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 554	35 679
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 554	35 679
Kokku müügitulu	71 554	35 679
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	67 744	33 609
Muu	3 810	2 070
Kokku müügitulu	71 554	35 679

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Laenud

2019	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Olulise osalusega eraisikust omanikud	10 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2020

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	juhatuse liige (juhataja)	04.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 499 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 663
Kokku	1 562 179
Jaotamine	
Dividendideks	32 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 530 179
Kokku	1 562 179

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67744	94.68%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	3810	5.32%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1600 EUR (Lihtomand)
Avo lin	36309250235	Eesti	960 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Mobiiltelefon	+372 53414663
E-posti aadress	toomas@at.ee