

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Leonarda Invest Aktsiaselts

registrikood: 10623728

tänavanimi: Viru

maja number: 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10140

telefon: +372 6301330

faks: +372 6301335

e-posti aadress: zanna@leonarda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Aktsiakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 19 Negatiivne käibekapital	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Käesolevas aruandes sisaldub ülevaade 2019. majandusaasta olulistest tegevustest ja asjaoludest, millistel on määrav tähtsus Leonarda Invest AS finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel ning eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal.

Leonarda Invest AS ei kajasta oma tütarettevõtet Panaviatic Holding AS konsolideerimisgrupi aruandes, sest konsolideeritava üksuse aktsiaid hoitakse üksnes nende hilisemaks edasimüügiks.

Ettevõtte suurim investeering on 48,5% osalus Tallinna Äripanga AS-s.

Vaadeldaval aastal jätkas Leonarda Invest AS juba olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist, hooldamist ja parendamist. Jätkati aktsiaseltsi majandustegevust kolmandatele isikutele ruumide lühiajalise üürimise, meelelahutuse- ja vaba aja veetmise võimaluste pakkumise valdkondades.

Leonarda Invest AS on täitnud kõiki tema poolt sõlmitud kokkuleppeid ja lepinguid korrektset, viivitamata ja heas usus tehingu poolte suhtes.

Leonarda Invest AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruandeperioodil Leonarda Invest AS juhatuse liikmete hulgas toimunud muudatusi. Jätkuvalt Leonarda Invest aktsiaseltsi juhatus on kolmeliikmeline ja nõukogu koosneb kolmest liikmest. Juhatusele arvestati aruandeperioodil tasu kokku summas 9300 eurot. Muud soodustusi polnudega makstud. Nõukogu liikmetele hüvitisi ei arvestatud ega makstud. Aruandeperioodi lõpuks oli Leonarda Invest aktsiaseltsil lisaks kolmele juhatajale 9 töötajat.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse ühendamine Leonarda Invest Aktsiaselts Aktsiaseltsiga Grand Marketing.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Müügitulu (EUR)	330 613	289 238
Tulu kasv/vähene mine (%)	14,3%	-1,8 %
Brutokasumi määr (%)	100%	100%
Puhaskasum /-kahjum (EUR)	-85 575	1 843 384
Puhasrentaabilus (%)	negatiivne	637,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,08	0,09
ROA (%)	negatiivne	6,6%
ROE (%)	negatiivne	12,5%

Seoses kriisiga maailma majanduses ettevõtte juhtkond tuleviku suhtes suuremaid muutusi oma tegevuses ei plaani ning püüab hoida ettevõtte majandustegevuse stabiilsena. Ettevõtte juhtkond on olenemata hetkel eksisteerivast majandussurutisest jätkuvalt optimistlik ja loodab leida antud ollukorrast uusi väljakutseid ning võimalusi.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Žanna Demidova

Leonarda Invest AS juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	395	168 490	
Nõuded ja ettemaksed	311 437	199 445	2
Kokku käibevarad	311 832	367 935	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 843 298	12 843 284	4,5
Nõuded ja ettemaksed	9 364 744	9 151 992	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 734 500	5 734 500	7
Materiaalsed põhivarad	5 803	34 776	
Bioloogilised varad	7 000	7 000	
Kokku põhivarad	27 955 345	27 771 552	
Kokku varad	28 267 177	28 139 487	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	195 064	951	8
Võlad ja ettemaksed	4 102 352	4 362 426	9
Kokku lühiajalised kohustised	4 297 416	4 363 377	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 209 096	8 822 472	8
Võlad ja ettemaksed	106 688	213 375	9
Kokku pikaajalised kohustised	9 315 784	9 035 847	
Kokku kohustised	13 613 200	13 399 224	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 600	25 600	11
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 711 395	12 868 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 575	1 843 384	
Kokku omakapital	14 653 977	14 740 263	
Kokku kohustised ja omakapital	28 267 177	28 139 487	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	330 613	289 238	12
Brutokasum (-kahjum)	330 613	289 238	
Üldhalduskulud	-430 364	-549 219	13
Muud äritulud	118	43 268	
Muud ärikulud	0	-5 704 990	15
Ärikasum (kahjum)	-99 633	-5 921 703	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	5 061 449	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 278	1 173 288	5
Intressitulud	1 000	54 272	
Intressikulud	-258 117	-1 137 629	
Muud finantstulud ja -kulud	272 453	2 613 707	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-85 575	1 843 384	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 575	1 843 384	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leonarda Invest Aktsiaselts 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Leonarda Invest Aktsiaseltsi kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Leonarda Invest Aktsiaselts on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütär- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Edasi kajastatakse investeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansis soetusmaksumuse meetodit. Bilansipäeval hinnatakse tütar- ja sidusettevõtete kaetavat väärtust ning vajadusel teostatakse allahindlus.

Ettevõtte ei koostanud konsolideeritud aruannet põhjusel, et tütarettevõtetelt teabe hankimine nõuab ebamõistlikke kulutusi ja pikka viivitust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, sest neid hoitakse kas välja rentimise või väärtuse kasvu eesmärgi. Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõtte välist eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel rakendatakse turuhindade võrdlusmeetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 639 eurot ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse

kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700 eurot

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist.

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 kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Leonarda Invest Aktsiaselts loeb seotud osapoolteks:

- a) tütarettevõttjad;
- b) sidusettevõttjad;
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Leonarda Invest Aktsiaseltsi äriolukorrale otsustele;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõttjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	189 561	189 561	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26	26	0	0	3
Muud nõuded	9 485 422	120 678	9 364 744	0	6
Laenunõuded	9 485 422	120 678	9 364 744	0	
Ettemaksed	1 172	1 172	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 172	1 172	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 676 181	311 437	9 364 744	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 191	5 191	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	116 978	116 978	0	0	3
Muud nõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0	6
Laenunõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0	
Intressinõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	6 598	6 598	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 598	6 598	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 351 437	199 445	9 151 992	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	107 129	0	101 806
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	1 220
Erisoodustuse tulumaks	0	684	0	29 900
Sotsiaalmaks	0	1 459	0	4 890
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	115
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	164
Ettemaksukonto jääk	26		116 978	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	109 272	116 978	138 095

Lisa 4 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
12033513	Panaviatic Holding AS	Eesti	Valdusfirma tegevus	100	100
10411810	Grand Marketing AS	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Panaviatic Holding AS	488 400	0	0	0	0	0	488 400
Grand Marketing AS	0	14	0	0	0	0	14
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	488 400	14	0	0	0	0	488 414

Tütarettevõtte on kajastatud soetusmaksumuses. Leonarda Invest Aktsiaselts ei koosta konsolideeritud aruannet põhjusel, et tüttarettevõttelt teabe hankimine nõuab ebamõistlikke kulutusi ja pikka viivitust.

2018.a. müüdi 100% osalus Solbritt AS-s müügihinna 10 200 000 EUR, tehingust saadi kasumit 5 061 449 eurot. Seisuga 30.11.2018 ühendati Leonarda Invest AS-ga tütarettevõtte OÜ Nensli.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
1237984	Tallinna Äripanga AS	Eesti	Pangateenused	48.50	48.50
12512395	CapFerrat OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Tallinna Äripanga AS	12 354 034	0	0	0	0	0	12 354 034
CapFerrat OÜ	850	0	0	0	0	0	850
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 354 884	0	0	0	0	0	12 354 884

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
CapFerrat OÜ	34	17.01.2018	850

2018.a.

soetati 34% osalus ettevõttes CapFerrat OÜ summas 850 EUR

müüdi 50% osalus ettevõttes KSK Invest OÜ müügihinna 1 170 739 eurot. Müügist saadi kasumit 1 169 489 eurot.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	9 485 422	120 678	9 364 744	0	0-4%	EUR	2020-2023
Kokku muud nõuded	9 485 422	120 678	9 364 744	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0	2-4%	EUR	2019-2023
Intressinõuded	0	0	0	0			
Kokku muud nõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 667 360
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 901 500
Ümberliigitamised	2 057 746
Muud muutused	6 442 614
31.12.2018	5 734 500
31.12.2019	5 734 500

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	330 613	289 238

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	195 064	195 064			4%	EUR	2020	
Lühiajalised laenud kokku	195 064	195 064						
Pikaajalised laenud								
Juriidilise isikutelt	110 000	0	110 000	0	3,5%	EUR	2024	
Juriidiline isik	268 200	0	268 200	0	6,50%	EUR	2027	
Juriidiline isik	8 830 896	0	0	8 830 896	0%	EUR	2027	
Pikaajalised laenud kokku	9 209 096	0	378 200	8 830 896				
Laenukohustised kokku	9 404 160	195 064	378 200	8 830 896				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Füüsiline isik	951	951						17
Lühiajalised laenud kokku	951	951						
Pikaajalised laenud								
juridiline isik	8 554 272	0	0	8 554 272	0%	EUR	2027	
Juriidiline isik	268 200	0	268 200	0	6,5%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	8 822 472	0	268 200	8 554 272				
Laenukohustised kokku	8 823 423	951	268 200	8 554 272				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	45 401	45 401	0	0	
Võlad töövõtjatele	17 559	17 559	0	0	
Maksuvõlad	109 272	109 272	0	0	3
Muud võlad	4 036 808	3 930 120	106 688	0	
Intressivõlad	32 959	32 959	0	0	
Dividendivõlad	3 021 283	3 021 283	0	0	17
Muud viitvõlad	982 566	875 878	106 688	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 209 040	4 102 352	106 688	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 059	14 059	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 876	12 876	0	0	
Maksuvõlad	138 095	138 095	0	0	3
Muud võlad	4 410 771	4 197 396	213 375	0	
Intressivõlad	32 960	32 960	0	0	
Dividendivõlad	3 247 800	3 247 800	0	0	17
Muud viitvõlad	1 130 011	916 636	213 375	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 575 801	4 362 426	213 375	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 700 656	11 769 685
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 925 164	2 942 421
Kokku tingimuslikud kohustised	14 625 820	14 712 106

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	330 613	289 238
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	330 613	289 238
Kokku müügitulu	330 613	289 238
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürlendamine ja käitus	330 613	289 238
Kokku müügitulu	330 613	289 238

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Energia	85 465	82 954	
Elektrienergia	67 456	62 155	
Kütus	18 009	20 799	
Mitmesugused bürookulud	184	383	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 694	2 994	
Tööjõukulud	133 307	134 643	14
Amortisatsioonikulu	29 752	128 732	
Ostetud teenused	177 962	199 513	
Kokku üldhalduskulud	430 364	549 219	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	97 519	99 049
Sotsiaalmaksud	35 788	35 594
Kokku tööjõukulud	133 307	134 643
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	13

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-5 667 360	7
Muud	0	-37 630	
Kokku muud ärikulud	0	-5 704 990	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Saadud laenu diskonteerimine 3%	0	2 607 072
Muud finantstulud	0	6 635
muud finantskulud	-299	0
Antud laenu diskonteerimine 3%	272 752	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	272 453	2 613 707

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 205 971	3 248 751

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	330 613	289 238

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	9 300	7 800

Seisuga 31.12.2019 kohustiste saldo 3 205 971 EUR:
laenukohustis 184 688 EUR
dividendivõlg 3 021 283 EUR

Seisuga 31.12.2018 kohustiste saldo 3 248 751 EUR:
dividendivõlg 3 247 800 EUR
muu võlg 951 EUR

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Lisa 19 Negatiivne käibekapital

Leonarda Invest AS käibekapital on seisuga 31. detsember 2019 negatiivne summas 4 034 734 eurot. Antud asjaolu on tingitud kohustustest seotud osapooltele. Seotud osapooled kinnitavad et 2020.a. ei nõua kohustusi tagasi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.08.2020

Leonarda Invest Aktsiaselts (registrikood: 10623728) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI ŽUKOV	Juhatuse liige	23.09.2020
ANNA ŽUKOVA	Juhatuse liige	23.09.2020
ŽANNA DEMIDOVA	Juhatuse liige	26.08.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Leonarda Invest Aktsiaselts aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Leonarda Invest Aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Leonarda Invest Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2019 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud bilansilises maksumuses 5 734 tuh. eurot. Vastavalt kehtivatele arvestusprintsipidele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Juhtkond ei ole bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist läbi viinud, mistõttu kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2019 võib olla erinev õiglasest väärtusest.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 oluliselt lahkneb 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, oli meie auditi ulatus piiratud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on lõigus ”Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutvast 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

28. august 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Leonarda Invest Aktsiaselts (registrikood: 10623728) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	28.08.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 711 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 575
Kokku	14 625 820
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 625 820
Kokku	14 625 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	330613	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6301330
Faks	+372 6301335
E-posti aadress	zanna@leonarda.ee