

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ**registrikood: 10845632**

tänavat / talu nimi, Liivaoja tn

maja ja korteri number: 1b-30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10155

telefon: +372 5012175

e-posti aadress: aleksandr.maljugin@lth-baas.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Laenukohustised	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 6 Osakapital	15
Lisa 7 Müügitulu	15
Lisa 8 Seotud osapooled	15
Lisa 9 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ning arendus. Ettevõtte omab krunti Tallinnas, aadressiga Tuukri tn 5, millelt teeniti 2019.aastal renditulu 180 tuhat eurot (2018.aastal 180 tuhat eurot). Kontserni kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 on 7 234 tuhat eurot (2018.aastal 6 929 tuhat eurot). Aruandeaastal suurenes kinnisvarainvesteeringute portfell Prantsusmaal asuval kinnisvaraobjektile teostatud ehitustööde mahus. Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ juhatus on üheliikmeline. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2019.aastal töötasid ei arvestatud ja palgatuluga võrdsustatud väljamakseid ei tehtud.

Covid-19 mõju Juhtkonna hinnangul ei avalda COVID-19 mõju 2019.aasta aruandele, seega tegemist on aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega. Ettevõtte juhtkond on hoolega analüüsinud COVID-19 mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele 2020.aasta valguses. Kuna ettevõtte renditulu tuleb seotud osapoolelt, siis olenemata kriisiolukorrast on teenus vajalik. Juhtkond on võtnud meetmed, et ka grupi tasandil COVID-19 negatiivse mõju minimeerida ning kinnitab, et ettevõtte on võimeline oma tegevust jätkama järgneva 12 kuu jooksul alates aruande kinnitamise hetkest.

Kontserni olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	180 000	180 000
Puhaskasum (eurodes)	86 945	64 233
Käibevarad (eurodes)	672 467	497 935
Lühiajalised kohustised (eurodes)	492 916	400 110
Varad kokku	7 916 306	7 436 555
Omakapital	1 540 371	1453426
Kasumi kasv (%)	35,36	-51,65
Puhasrentaabilus (%)	48,30	35,69
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,36	1,24
ROA (%)	1,10	0,86
ROE (%)	5,64	4,42

Valemid

Kasumi kasv (%) = (aruandeaasta puhaskasum-eelmise aasta puhaskasum)/elmise aasta puhaskasum * 100					
Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100					
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevarad / lühiajalised kohustised					
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100					
ROE (%) = puhaskasum/omakapital * 100					

--	--	--	--

Aruandepäevajärgselt 6.mail 2020 müüs Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ oma (51%) osaluse ettevõttes SCI Maison l'Esterel ettevõttele Benesto Holding OÜ. 2020. aastal ei koosta Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ konsolideeritud aruande. Tehingu raames laen saadud emaettevõtelt LTH-baas AS-lt kinnisvara investeeringu ehitamiseks SCI Maison l'Esterel OÜ poolt, summas 5,78 miljonit eurot koos intressidega oli aruandepäevajärgselt, 2020. aasta mais, tagastatud täies ulatuses koos intressidega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	668 663	492 324	
Nõuded ja ettemaksed	3 804	5 611	
Kokku käibevarad	672 467	497 935	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 000	10 000	
Kinnisvarainvesteeringud	7 233 839	6 928 620	3
Kokku põhivarad	7 243 839	6 938 620	
Kokku varad	7 916 306	7 436 555	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	492 916	400 110	5
Kokku lühiajalised kohustised	492 916	400 110	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 881 500	5 581 500	4
Võlad ja ettemaksed	1 519	1 519	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 883 019	5 583 019	
Kokku kohustised	6 375 935	5 983 129	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 524 256	1 418 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 891	105 941	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 645 959	1 527 068	
Vähemusosalus	-105 588	-73 642	
Kokku omakapital	1 540 371	1 453 426	
Kokku kohustised ja omakapital	7 916 306	7 436 555	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	180 000	180 000	9
Muud äritulud	55 455	3 392	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 486	-23 482	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 710	-22 142	
Ärikasum (kahjum)	193 259	137 768	
Intressikulud	-106 375	-73 582	9
Muud finantstulud ja -kulud	61	47	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 945	64 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 945	64 233	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	118 891	105 941	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-31 946	-41 708	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	193 259	137 768	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 806	-2 662	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-106 843	-81 801	
Laekunud intressid	8	9	
Kokku rahavood äritegevusest	88 230	53 314	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-211 944	-2 198 537	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-211 944	-2 198 537	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300 000	2 282 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	300 000	2 282 000	9
Kokku rahavood	176 286	136 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	492 324	355 509	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	176 286	136 777	
Valuutakursside muutuste mõju	53	38	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	668 663	492 324	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	2 556	256	1 418 315	-31 934	1 389 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	105 941	-41 708	64 233
31.12.2018	2 556	256	1 524 256	-73 642	1 453 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	118 891	-31 946	86 945
31.12.2019	2 556	256	1 643 147	-105 588	1 540 371

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ (edaspidi "emaettevõtte") 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega

ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 2.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomani ke osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvaid konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandeson kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle lähendina ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeva Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud (välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus).

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteering algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Hilisemal kajastamisel arvatakse soetusmaksumusest maha akumuliseeritud kulum ning võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Maad ei amortiseerita.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti esialgset väärtust kajastatakse perioodikuludes.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. 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.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. 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.

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 järel. Tulu rendist kajastatakse lineaarselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte tulumaksu määr Prantsusmaal on 28 %-31 %. Tulumaksu määr on 28 % kuni 500 000 euroselt kasumilt (ja edasi rakendub standardmäär 31 %).

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse kohustisemeetodil kõigi aruandekuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustiste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste väärtuste vahel raamatupidamisarvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Tasumisele kuuluv tulumaksukohustis kajastatakse lühiajalise kohustisena ja edasilükkunud tulumaks pikaajalise kohustise või nõudena.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Kontserni seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Tulenevalt ettevõtte ärispetsiifikast so kinnisvara rent, 2020. aasta alguses tekkinud COVID-19 puhang ei avalda aruandepäevajärgselt mõju ettevõtte tegevusele. Seega juhtkonna hinnangul COVID-19 näol on tegemist mittekorrigeeriva sündmusega 2019. Juhtkond jälgib olukorda ning on valmis võtma meetmed COVID-19 negatiivse mõju minimeerimiseks.

Ettevõtte juhtkond usub, et ettevõtte on võimeline jätkama oma tegevust lähima 12 kuu jooksul alates aruande valmistamise hetkest, seega tegevusejätkuvuse printsiip on täielikult kohaldatav.

Lisa 2 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
	SCI MAISON L'ESTEREL	Prantsusmaa	Kinnisvara arendamine	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
SCI MAISON L'ESTEREL	510	510
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	510	510

Aruandepäevajärgselt 6. mail 2020 müüs Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ kogu oma osaluse (51%) ettevõttes SCI Maison l'Esterel ettevõttele Benesto Holding OÜ.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 389 250	2 246 380	4 635 630
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 389 250	2 246 380	4 635 630
Ostud ja parendused	0	2 292 990	2 292 990
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 389 250	4 539 370	6 928 620
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	2 389 250	4 539 370	6 928 620
Ostud ja parendused	0	305 219	305 219
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 389 250	4 844 589	7 233 839
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 389 250	4 844 589	7 233 839

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	180 000	180 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 486	23 482

Vt.täiendav info lisa 9.

31.12.2019 seisuga kinnisvara investeeringu all on kajastatud pooleliolev majaehitus SCI Maison l'Esterel OÜ-s summas 6 081 tuhat eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
BENESTO HOLDING OÜ	299 510	0	299 510	0		EUR	
LTH-BAAS AS	1 499 990	0	1 499 990	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	100 000	0	100 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	50 000	0	50 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	250 000	0	250 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	700 000	0	700 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	200 000	0	200 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	200 000	0	200 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	250 000	0	250 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	257 000	0	257 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	350 000	0	350 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	270 000	0	270 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	220 000	0	220 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	385 000	0	385 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	250 000	0	250 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	5 881 500		5 881 500				
Laenukohustised kokku	5 881 500		5 881 500				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
BENESTO HOLDING OÜ	299 510	0	299 510	0		EUR	
LTH-BAAS AS	1 499 990	0	1 499 990	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	100 000	0	100 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	50 000	0	50 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	250 000	0	250 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	700 000	0	700 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	200 000	0	200 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	200 000	0	200 000	0	3%	EUR	31.12.2022
LTH-BAAS AS	250 000	0	250 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	257 000	0	257 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	350 000	0	350 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	270 000	0	270 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	220 000	0	220 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	385 000	0	385 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	250 000	0	250 000	0	3%	EUR	31.12.2023
LTH-BAAS AS	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	5 581 500		5 581 500				
Laenukohustised kokku	5 581 500		5 581 500				

Vt.täiendav info lisas 9.

Laen saadud emaettevõttelt LTH-Baas AS-lt summas 5,58 miljanit eurot (31.12.2019 seisuga) oli aruandepäevajärgselt, 2020.aasta mais, tagastatud täies ulatuses koos intressidega summas 5,78 miljonit eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	489 916	489 916	0
Maksuvõlad	3 000	3 000	0
Muud võlad	1 519	0	1 519
Kokku võlad ja ettemaksed	494 435	492 916	1 519

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	397 211	397 211	0
Maksuvõlad	2 899	2 899	0
Muud võlad	1 519	0	1 519
Muud viitvõlad	1 519	0	1 519
Kokku võlad ja ettemaksed	401 629	400 110	1 519

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	180 000	180 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	180 000	180 000
Kokku müügitulu	180 000	180 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	180 000	180 000
Kokku müügitulu	180 000	180 000

Vt.täiendav info lisas 9.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	LTH-BAAS AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

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	5 581 990	5 281 990
BENESTO HOLDING OÜ	299 510	299 510

Laenud

2019	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
LTH-BAAS AS	300 000

2018	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
LTH-BAAS AS	2 282 000

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	180 000	180 000

Vt.täiendav info Lisas 3,4,7.

Lisa 9 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	597 720	443 701
Nõuded ja ettemaksed	602	2 379
Kokku käibevarad	598 322	446 080
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	510	510
Kinnisvarainvesteeringud	1 162 054	1 162 054
Kokku põhivarad	1 162 564	1 162 564
Kokku varad	1 760 886	1 608 644
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 000	2 899
Kokku lühiajalised kohustised	3 000	2 899
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 519	1 519
Kokku pikaajalised kohustised	1 519	1 519
Kokku kohustised	4 519	4 418
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 601 414	1 452 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141	149 351
Kokku omakapital	1 756 367	1 604 226
Kokku kohustised ja omakapital	1 760 886	1 608 644

Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	180 000	180 000
Mitmesugused tegevuskulud	-4 426	-7 205
Muud ärikulud	-23 486	-23 482
Kokku ärikasum (-kahjum)	152 088	149 313
Muud finantstulud ja -kulud	53	38
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	152 141	149 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 141	149 351

Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	152 088	149 313
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 777	-1 374
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	101	-48
Kokku rahavood äritegevusest	153 966	147 891
Kokku rahavood	153 966	147 891
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	443 701	295 772
Raha ja raha ekvivalentide muutus	153 966	147 891
Valuutakursside muutuste mõju	53	38
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	597 720	443 701

Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	1 452 063	1 454 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	149 351	149 351
31.12.2018	2 556	256	1 601 414	1 604 226
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-510	-510
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-76 648	-76 648
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	256	1 524 256	1 527 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	152 141	152 141
31.12.2019	2 556	256	1 753 555	1 756 367
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-510	-510
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-2 812	-2 812
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	256	1 750 233	1 753 045

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Tulenevalt ettevõtte ärispetsiifikast so kinnisvara rent, 2020. aasta alguses tekkinud COVID-19 puhang ei avalda aruandepäevajärgselt mõju ettevõtte tegevusele. Seega juhtkonna hinnangul COVID-19 näol on tegemist mittekorrigeeriva sündmusega 2019. Juhtkond jälgib olukorda ning on valmis võtma meetmed COVID-19 negatiivse mõju minimeerimiseks.

Ettevõtte juhtkond usub, et ettevõtte on võimeline jätkama oma tegevust lähima 12 kuu jooksul alates aruande valmistamise hetkest, seega tegevusejätkuvuse printsiip on täielikult kohaldatav.

Aruandepäevajärgselt mais.2020 kontserni komponent SCI Maison l'Esterel müüdi seotud osapolele Benesto Holding OÜ-le.

Tehingu käigus laen emaettevõttele LTH-baas AS summas 5,78 mljonit eurot koos intressidega (31.12.2019 seisuga, vt Lisa 4) tagastati emaettevõttele 100% ulatuses. Alates 2020.a Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2020

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10845632) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR MALJUGIN	Juhatuse liige	08.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finants tulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni 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 kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviitud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks kontserni 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Gurlin
Vandeauditori number 708

8. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10845632) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	08.07.2020
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	08.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 524 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 891
Kokku	1 643 147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	180000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleksandr Maljugin	34709240269	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5012175
E-posti aadress	aleksandr.maljugin@lth-baas.com