

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Spectre Invest OÜ

registrikood: 10956478

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Narva mnt 7-562

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6618011, +372 58132303

e-posti aadress: claudio@estate.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 Muud võlad	7
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turuuuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries.

In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	239 337	336 918	2
Kokku käibevarad	239 337	336 918	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	303 713	303 713	3
Finantsinvesteeringud	1 612 936	1 492 864	
Kinnisvarainvesteeringud	161 772	164 789	
Kokku põhivarad	2 078 421	1 961 366	
Kokku varad	2 317 758	2 298 284	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 324	8 351	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 324	8 351	
Kokku kohustised	8 324	8 351	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 287 117	2 278 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 501	8 834	
Kokku omakapital	2 309 434	2 289 933	
Kokku kohustised ja omakapital	2 317 758	2 298 284	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 225	6 225	6
Mitmesugused tegevuskulud	-52 567	-28 149	
Ärikasum (kahjum)	-51 342	-21 924	
Muud finantstulud ja -kulud	70 843	30 758	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 501	8 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 501	8 834	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spectre Invest OÜ 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meeto.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Spectre Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	239 337	336 918
Kokku raha	239 337	336 918

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11280913	Berlin Investment Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara	77	77
11389308	MCM Consulting OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
11055049	OÜ EE Estate	Eesti	Kinnisvara	100	100
HRB 99208 B	BWG Berlin Wall GmbH	Saksamaa	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Berlin Investment Holding OÜ	2 002	2 002
MCM Consulting OÜ	2 556	2 556
OÜ EE Estate	75 927	75 927
BWG Berlin Wall GmbH	223 228	223 228
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	303 713	303 713

Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	8 324	8 324
Laenuvõlad	8 324	8 324
Kokku muud võlad	8 324	8 324
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	8 351	8 351
Laenuvõlad	8 351	8 351
Kokku muud võlad	8 351	8 351

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 225	6 225
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 225	6 225
Kokku müügitulu	1 225	6 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 225	1 225
Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine	0	5 000
Enda kinnisvara müük	0	0
Kokku müügitulu	1 225	6 225

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat ega makstud palka. Kõik vajalikud teenused on juhatuse liikmete poolt osutatud või sisseostetud.

During this financial year the company did not have any employees and did not pay any salaries. All necessary services have been provided by the board members or have been outsourced.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 324	8 351
Kokku võlad ja ettemaksed	8 324	8 351

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

Spectre Invest OÜ (registrikood: 10956478) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCCHELLI	Juhatuse liige	31.05.2024
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCCHELLI	Juhatuse liige	31.05.2024
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 287 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 501
Kokku	2 306 618
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 306 618
Kokku	2 306 618

Spectre Invest OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2023. aasta puhaskasum summas 19 501 EUR alljärgnevalt:

Spectre Invest OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2023 in the amount of 19 501 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 19 501 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 287 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 501
Kokku	2 306 618
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 306 618
Kokku	2 306 618

Spectre Invest OÜ 2023. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 31. mai 2024 otsusega, allkirjastamine 31. mai 2024.

Spectre Invest OÜ 2023 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 31, 2024, signing on May 31, 2024.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1225	100.00%	Yes