

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Spectre Invest OÜ

registrikood: 10956478

tänava/talu nimi, Narva mnt 7-562

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6618011, +372 58132303

faks: +372 6460040

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	10

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 277 727	1 051 840	2
Kokku käibevarad	1 277 727	1 051 840	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	303 713	156 985	3
Finantsinvesteeringud	530 402	861 723	
Kinnisvarainvesteeringud	176 853	199 222	
Kokku põhivarad	1 010 968	1 217 930	
Kokku varad	2 288 695	2 269 770	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 596	7 407	4
Kokku pikaajalised kohustised	7 596	7 407	
Kokku kohustised	7 596	7 407	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 259 547	2 120 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 736	139 283	
Kokku omakapital	2 281 099	2 262 363	
Kokku kohustised ja omakapital	2 288 695	2 269 770	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	38 630	87 837	6
Mitmesugused tegevuskulud	-81 145	-54 267	
Ärikasum (kahjum)	-42 515	33 570	
Muud finantstulud ja -kulud	61 251	105 713	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 736	139 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 736	139 283	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spectre Invest OÜ 2021 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 finantskohustised (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 tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	1 277 727	1 051 840
Kokku raha	1 277 727	1 051 840

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	90	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
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	76 500	146 728	223 228
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	156 985	146 728	303 713

Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	7 596	7 596
Laenuvõlad	7 596	7 596
Kokku muud võlad	7 596	7 596
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	7 407	7 407
Laenuvõlad	7 407	7 407
Kokku muud võlad	7 407	7 407

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 630	87 837
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 630	87 837
Kokku müügitulu	38 630	87 837
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	630	630
Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine	1 000	30 500
Finantsinvesteeringud kinnisvarasse	0	56 707
Enda kinnisvara müük	37 000	0
Kokku müügitulu	38 630	87 837

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	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 596	7 407
Kokku võlad ja ettemaksed	7 596	7 407

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütaretevõtjad	0	115 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	115 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2022

Spectre Invest OÜ (registrikood: 10956478) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuse liige	16.05.2022
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCHELLI	Juhatuse liige	17.05.2022
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 259 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 736
Kokku	2 278 283
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 278 283
Kokku	2 278 283

Spectre Invest OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2021. aasta puhaskasum summas 18 736 EUR alljärgnevalt:

Spectre Invest OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2021 in the amount of 18 736 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 18 736 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 259 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 736
Kokku	2 278 283
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 278 283
Kokku	2 278 283

Spectre Invest OÜ 2021. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 16. mai 2022 otsusega, allkirjastamine 16. mai 2022.

Spectre Invest OÜ 2021 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 16, 2022, signing on May 16, 2022.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	37000	95.78%	Yes
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1000	2.59%	No
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	630	1.63%	No

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MARCO ZUCCHELLI	37403260087	Estonia	896 EUR (Ordinary ownership)
Gian Claudio Zucchelli	30.08.1969	Italy	1664 EUR (Ordinary ownership)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 6618011
Fax	+372 6460040
Cellular phone	+372 58132303
E-mail address	claudio@estate.ee