

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ EE Estate

registrikood: 11055049

tänava/talu nimi, Narva mnt 7-562

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Muud võlad	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 116 124	1 028 228	2
Kokku käibevarad	1 116 124	1 028 228	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 804	5 804	3,4
Finantsinvesteeringud	1 175 734	1 259 615	5
Kokku põhivarad	1 181 538	1 265 419	
Kokku varad	2 297 662	2 293 647	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 373	7 365	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 373	7 365	
Kokku kohustised	7 373	7 365	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 283 470	2 121 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 007	162 405	
Kokku omakapital	2 290 289	2 286 282	
Kokku kohustised ja omakapital	2 297 662	2 293 647	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	55 283	127 293	8
Mitmesugused tegevuskulud	-127 992	-42 485	
Ärikasum (kahjum)	-72 709	84 808	
Muud finantstulud ja -kulud	76 716	77 597	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 007	162 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 007	162 405	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EE Estate 2020 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

OÜ EE Estate 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	1 116 124	1 028 228
Kokku raha	1 116 124	1 028 228

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11469609	Seafront Capital Management OÜ	Eesti	Kinnisvara	90	90
12505969	EE Estate Berlin Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Seafront Capital Management OÜ	2 304	2 304
EE Estate Berlin Invest OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 804	4 804

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
	Confido Kiinteistõhallinta Oy	Soome	Real Estate	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Confido Kiinteistõhallinta Oy	1 000	1 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 000	1 000

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	1 175 734	1 175 734
Laenunõuded	1 175 734	1 175 734
Kokku muud nõuded	1 175 734	1 175 734
	31.12.2019	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	1 259 615	1 259 615
Laenunõuded	1 259 615	1 259 615
Kokku muud nõuded	1 259 615	1 259 615

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	7 373	7 373
Laenuvõlad	7 373	7 373
Kokku muud võlad	7 373	7 373
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	7 365	7 365
Laenuvõlad	7 365	7 365
Kokku muud võlad	7 365	7 365

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	20 630
Soome	55 283	106 663
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	55 283	127 293
Kokku müügitulu	55 283	127 293
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	6 511	39 870
Finantsinvesteeringud kinnisvarasse	48 772	87 423
Kokku müügitulu	55 283	127 293

Lisa 9 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 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spectre Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	99 000		182 880	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 373		7 365

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2021

OÜ EE Estate (registrikood: 11055049) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuse liige	18.05.2021
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCHELLI	Juhatuse liige	20.05.2021
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 283 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 007
Kokku	2 287 477
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 287 477
Kokku	2 287 477

OÜ EE Estate juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2020. aasta puhaskasum summas 4 007 EUR alljärgnevalt:

OÜ EE Estate board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2020 in the amount of 4 007 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 4 007 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 283 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 007
Kokku	2 287 477
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 287 477
Kokku	2 287 477

OÜ EE Estate 2020. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 18. mai 2021 otsusega, allkirjastamine 18. mai 2021.

OÜ EE Estate 2020 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 18, 2021, signing on May 18, 2021.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	48772	88.22%	Yes
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	6511	11.78%	No

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Spectre Invest OÜ	10956478	Tallinn, Harju maakond, Estonia	2556 EUR (Ordinary ownership)

Sidevahendid

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