

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** OÜ CENTRALE INVEST

**registrikood:** 11097451

**tänavanimi, maja number:** Estonia pst 1

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10143

**telefon:** +372 6844400

**e-posti aadress:** taimar@cavere.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 5 Varud                              | 8  |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud           | 8  |
| Lisa 7 Laenukohustised                    | 9  |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                | 9  |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 9  |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                  | 10 |
| Aruande allkirjad                         | 11 |

## Tegevusaruanne

Centrale Invest OÜ põhitegevus on investeerimine ja kinnisvara ost-müük.

Firmas puudusid palgalised töötajad.

Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele 2020. aastal töötasu väljamakseid ei toimunud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 1 429          | 1 429          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 0              | 17 764         | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 201 211        | 184 913        | 4       |
| Varud                                        | 38 347         | 38 347         | 5       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>240 987</b> | <b>242 453</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 365 209        | 371 600        | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>365 209</b> | <b>371 600</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>606 196</b> | <b>614 053</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 137 796        | 148 527        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 87 764         | 87 764         | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>225 560</b> | <b>236 291</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>225 560</b> | <b>236 291</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 374 950        | 371 745        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 874          | 3 205          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>380 636</b> | <b>377 762</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>606 196</b> | <b>614 053</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020         | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0            | 674           |         |
| Muud äritulud                               | 6 609        | 0             |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -6 113       | -8 146        |         |
| Muud ärikulud                               | -215         | -52           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>281</b>   | <b>-7 524</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -2 262       | 5 802         | 3       |
| Intressitulud                               | 4 947        | 4 947         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -92          | -20           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 874</b> | <b>3 205</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 874</b> | <b>3 205</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Centrale Invest OÜ 2020.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe.

Centrale Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2020 ja lõppes 31. detsembril 2020. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslike aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarale ühtlaseid kulunorme ei kehtestata. Igal konkreetsel juhul määratakse põhivara ühiku kulunorm eraldi.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kus arvutatud amortisatsiooni summa kirjendatakse raamatupidamisregistrites ja näidatakse kasumiaruandes amortisatsiooni kuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Centrale Invest OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

**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 ning maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Alates 2019. aastast rakendatakse regulaarsetele dividendimaksetele vähendatud maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha          | 1 429        | 1 429        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 429</b> | <b>1 429</b> |

**Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud**

(eurodes)

|                                                  | Aktsiad ja osad | Kokku         |
|--------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>31.12.2018</b>                                | 12 995          | 12 995        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberrhindlusest | 4 769           | 4 769         |
| <b>31.12.2019</b>                                | <b>17 764</b>   | <b>17 764</b> |
| Kajastatud õiglases<br>väärtuses                 | 17 764          | 17 764        |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine              | -15 502         | -15 502       |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberrhindlusest | -2 262          | -2 262        |
| <b>31.12.2020</b>                                | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Muud nõuded                       | 201 193        | 201 193        |
| Laenu nõuded                      | 191 298        | 191 298        |
| Intressinõuded                    | 9 895          | 9 895          |
| Muud lühiajalised nõuded          | 18             | 18             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>201 211</b> | <b>201 211</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
| Muud nõuded                       | 184 895        | 184 895        |
| Laenu nõuded                      | 179 948        | 179 948        |
| Intressinõuded                    | 4 947          | 4 947          |
| Muud lühiajalised nõuded          | 18             | 18             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>184 913</b> | <b>184 913</b> |

## Lisa 5 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 38 347        | 38 347        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>38 347</b> | <b>38 347</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2018</b>       | 371 600 |
| <b>31.12.2019</b>       | 371 600 |
| Müügid                  | -6 391  |
| <b>31.12.2020</b>       | 365 209 |

|                                                 | 2020   | 2019  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 4 924  | 4 819 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 13 000 | 0     |



## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 137 796    | 137 796                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 137 796    | 137 796                           |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 137 796    | 137 796                           |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 148 527    | 148 527                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 148 527    | 148 527                           |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 148 527    | 148 527                           |                     |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 80 469        | 80 469         |
| Muud võlad                       | 7 295         | 7 295          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>87 764</b> | <b>87 764</b>  |

  

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 80 469        | 80 469         |
| Muud võlad                       | 7 295         | 7 295          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>87 764</b> | <b>87 764</b>  |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Centrale Invest OÜ-l puudusid 2020. ja 2019.aastal palgalised töötajad.

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 302 259        | 299 960        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 75 565         | 74 990         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>377 824</b> | <b>374 950</b> |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja järgnevate aastate kasumiaruannetes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2020.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Centrale Invest OÜ ei ole arvestanud 2020. ja 2019.aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2021

**OÜ CENTRALE INVEST (registrikood: 11097451) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAIMAR KEPP        | Juhatuse liige     | 28.05.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 374 950        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 874          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>377 824</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 377 824        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>377 824</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 0               |             | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| OSAÜHING<br>LOOMAN -AT | 10653542                                  | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6844400     |
| E-posti aadress | taimar@cavere.ee |