

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Elbrus International OÜ

registrikood: 12654385

tänavanimi, P. Pinna tn

maja number: 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13615

telefon: +372 5069621

e-posti aadress: info@elbrus.estate

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Intressitulud	17
Lisa 20 Tulumaks	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Osaühing Elbrus International asutati aprillis 2014.a.
Majandustegevust alustas ettevõtte 2014.a. augustis.
Põhiliseks tegevusalaks aruandeaastal oli soetatud kinnisvara üürile andmine.

Seisuga 31.12.2020 oli OÜ Elbrus International varade maht kokku 11 207 836 eurot. Käibevarade maht ulatus 2 704 749 euroni, seal hulgas lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku moodustasid 2 586 437 eurot.

Materiaalse põhivara maht ulatus 5 548 358 euroni.

Ettevõtte pikaajalistest kohustustest moodustab 9 208 983 eurot pikaajaline laen.

OÜ Elbrus International 2020.a. müügtulu moodustas 508 334 eurot, mis on 15 % vähem, kui 2019.aastal.

Kokku olid ärikulud 2020.aastal 301 572 eurot.

Võttes arvesse ettevõtte finantstulud ja finantskulud, lõpetas OÜ Elbrus International majandusaasta kasumiga summas 339 680 eurot.

Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte omakapital 1 107 838 eurot.

Osaühingul Elbrus International 2020.a. töötajaid ei olnud.

2020.aastal ei ole tegev ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

2021.a. on ettevõttel plaanis olemasolevate kinnisvaraobjektide kvaliteedi tõstmine ja nende atraktiivsemaks muutmise ning efektiivsem haldamine. 2021.a. planeeritakse lõpetada ehitus- ja remonditööd objektil P.Pinna tn.8, mille tulemusel saadakse juurde märkimisväärses koguses renditavat pinda. Oluline on leida vabadele pindadele rentnikud.

2021.a. suureks väljakutseks on koostöö rentnikega, erakorralise seisukorra põhjustatud negatiivsete tagajärgede ületamiseks.

Osaühingu põhilised finantsnäitajad (EUR):

	31.12.2020	31.12.2019
<i>Käibekapital</i>	2 459 042,00	2 479 626,00
<i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</i>	11,01	5,42
<i>Raha kattekordaja</i>	0,010	0,013

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekapital (eurodes) = käibevara-lühiajalised kohustused

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raha kattekordaja (kordades) = raha/vara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	114 511	143 520	2
Nõuded ja ettemaksed	2 586 437	2 888 282	3
Varud	3 801	8 414	
Kokku käibevarad	2 704 749	3 040 216	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	297 508	297 508	5
Nõuded ja ettemaksed	2 657 221	2 463 806	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 519 266	5 509 622	7
Materiaalsed põhivarad	29 092	39 600	8
Kokku põhivarad	8 503 087	8 310 536	
Kokku varad	11 207 836	11 350 752	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	217 448	523 731	10
Võlad ja ettemaksed	28 259	36 859	11
Kokku lühiajalised kohustised	245 707	560 590	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 208 983	9 509 516	10
Võlad ja ettemaksed	645 307	499 487	11
Kokku pikaajalised kohustised	9 854 290	10 009 003	
Kokku kohustised	10 099 997	10 569 593	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 659	362 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 680	416 233	
Kokku omakapital	1 107 839	781 159	
Kokku kohustised ja omakapital	11 207 836	11 350 752	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	508 334	598 311	13
Muud äritulud	0	182 302	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 880	-132 519	15
Mitmesugused tegevuskulud	-35 446	-50 721	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-117 529	-278 860	7,8
Muud ärikulud	-17 717	-4 494	17
Ärikasum (kahjum)	206 762	314 019	
Intressitulud	309 800	307 239	19
Intressikulud	-174 766	-181 769	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	341 796	439 489	
Tulumaks	-2 116	-23 256	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 680	416 233	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Elbrus International raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega. Aastaaruande koostamisel on rakendatud olulisi arvestuspõhimõtteid lähtudes RTJ 15 paragrahvist 11.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse (va sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärselt hindamiseks – selliseid aktsiaid kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle teine ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% osadest. Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval 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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab 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 (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata "mõistliku kulu ja pingutusega", kajastatakse neid edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 12,5-20 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja oseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalne põhivara on vara kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestus toimub lineaarsel meetodil. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. Emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha kassas	12 577	12 577
Raha pangas	101 934	130 943
Kokku raha	114 511	143 520

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	176 030	176 030			
Ostjatelt laekumata arved	180 431	180 431			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 401	-4 401			
Nõuded seotud osapoolte vastu	220 777	220 777			21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21	21			
Muud nõuded	4 844 835	2 187 614	374 970	2 282 251	
Laenunõuded	4 459 673	1 802 452	374 970	2 282 251	6
Intressinõuded	385 162	385 162			6
Ettemaksed	1 995	1 995			
Tulevaste perioodide kulud	1 995	1 995			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 243 658	2 586 437	374 970	2 282 251	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	168 021	168 021			
Ostjatelt laekumata arved	168 021	168 021			
Nõuded seotud osapoolte vastu	220 086	220 086			21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 146	8 146			
Muud nõuded	4 954 025	2 490 219	438 876	2 024 930	
Laenunõuded	4 496 440	2 032 634	438 876	2 024 930	6
Intressinõuded	457 585	457 585			6
Ettemaksed	1 810	1 810			
Tulevaste perioodide kulud	1 810	1 810			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 352 088	2 888 282	438 876	2 024 930	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		7 197		2 159
Üksikisiku tulumaks		910		
Erisoodustuse tulumaks		2 116		5 000
Ettemaksukonto jääk	21		8 146	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21	10 223	8 146	7 159

Lisa 5 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
44103051410	Grandeg SIA	Läti	Keskküttekatelde ja radiaatorite tootmine	49	49
40103247124	Amsmedia SIA	Läti	Ajalehtede ja ajakirjade väljaandmine	31	31

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Grandeg SIA	247 502	247 502
Amsmedia SIA	50 006	50 006
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	297 508	297 508

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	4 459 673	1 802 452	374 970	2 282 251				
Laen	1 705 760	1 705 760			11%	EUR	15.03.2021	
Laen seotud osapooltele	1 933 386			1 933 386	3,1%	EUR	30.04.2030	21
Laen seotud osapooltele	374 970		374 970		3,2%	EUR	01.04.2022	21
Laen	10 058	10 058			9,5%	EUR	31.10.2021	
Laen	17 634	17 634			17%	EUR	19.11.2021	
Laen	15 000	15 000			3,2%	EUR	19.11.2021	
Laen seotud osapooltele	54 000	54 000			3,5%	EUR	31.12.2021	21
Laen	313 926			313 926	6%	EUR	05.08.2033	
Laen	34 939			34 939	3,1%	EUR	30.04.2030	
Intressinõuded	385 162	385 162						
Intressinõue seotud osapooltele	339 268	339 268						21
Muude laenude intressinõuded	45 894	45 894						
Kokku muud nõuded	4 844 835	2 187 614	374 970	2 282 251				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	4 496 440	2 032 634	438 876	2 024 930				
Laen	2 000 000	2 000 000			11%	EUR	01.09.2020	
Laen seotud osapooltele	1 694 925			1 694 925	3,1%	EUR	30.04.2030	21
Laen seotud osapooltele	363 750		363 750		3,2%	EUR	07.04.2021	21
Laen	21 126		21 126		9,5%	EUR	31.10.2021	
Laen	17 634	17 634			17%	EUR	12.11.2020	
Laen	15 000	15 000			3,2%	EUR	12.11.2020	
Laen seotud osapooltele	54 000		54 000		3,5%	EUR	31.12.2021	21
Laen	330 005			330 005	6%	EUR	05.08.2033	
Intressinõuded	457 585	457 585						
Intressinõue seotud osapooltele	274 743	274 743						21
Muude laenude intressinõuded	182 842	182 842						
Kokku muud nõuded	4 954 025	2 490 219	438 876	2 024 930				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 260 466	5 282 032	152 856	6 695 354
Akumuleeritud kulum		-820 474		-820 474
Jääkmaksumus	1 260 466	4 461 558	152 856	5 874 880
Ostud ja parendused		542 472	71 711	614 183
Müügid		-720 436		-720 436
Amortisatsioonikulu		-259 005		-259 005
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 260 466	4 874 504	224 567	6 359 537
Akumuleeritud kulum		-849 915		-849 915
Jääkmaksumus	1 260 466	4 024 589	224 567	5 509 622
Ostud ja parendused			107 132	107 132
Amortisatsioonikulu		-97 488		-97 488
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 260 466	4 874 504	331 699	6 466 669
Akumuleeritud kulum		-947 403		-947 403
Jääkmaksumus	1 260 466	3 927 101	331 699	5 519 266

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	508 334	598 311
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	130 880	132 519
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	900 000

Parema ülevaate saamiseks on Lõpetamata ehitustööd objektil P.Pinna 8 eraldi välja toodud lõpetamata projektide all ning tehtud vastavad korrigeerimised eelmistes perioodides.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	5 080	5 116	10 196	79 287	89 483
Akumuleeritud kulum	-2 453	-491	-2 944	-49 037	-51 981
Jääkmaksumus	2 627	4 625	7 252	30 250	37 502
Ostud ja parendused				21 953	21 953
Muud ostud ja parendused				21 953	21 953
Amortisatsioonikulu	-2 434	-1 020	-3 454	-16 401	-19 855
31.12.2019					
Soetusmaksumus	5 080	5 116	10 196	101 240	111 436
Akumuleeritud kulum	-4 887	-1 511	-6 398	-65 438	-71 836
Jääkmaksumus	193	3 605	3 798	35 802	39 600
Ostud ja parendused	2 517		2 517	7 016	9 533
Muud ostud ja parendused	2 517		2 517	7 016	9 533
Amortisatsioonikulu	-1 310	-1 020	-2 330	-17 711	-20 041
31.12.2020					
Soetusmaksumus	7 597	5 116	12 713	108 256	120 969
Akumuleeritud kulum	-6 197	-2 531	-8 728	-83 149	-91 877
Jääkmaksumus	1 400	2 585	3 985	25 107	29 092

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	508 334	598 311	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	469 281	460 620	
1-5 aasta jooksul	442 150	444 000	
Üle 5 aasta	268 176	319 540	
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	3 272 300	4 749 366	7
Kokku	3 272 300	4 749 366	

Ettevõtte annab üürile endale kuuluvat kinnisvara. Rendilepingud on tähtajalised.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	350 000		350 000		5,75%	EUR	01.08.2022
Laen	8 729 701			8 729 701	1,5%	EUR	01.08.2026
Pangalaen	207 391	78 109	129 282		2,85%	EUR	05.05.2022
Pangalaen	139 339	139 339			2,85%	EUR	20.04.2021
Pikaajalised laenud kokku	9 426 431	217 448	479 282	8 729 701			
Laenukohustised kokku	9 426 431	217 448	479 282	8 729 701			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	350 000	350 000			5,75%	EUR	01.08.2020
Lühiajalised laenud kokku	350 000	350 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	256 755	62 807	193 948		2,85%	EUR	05.05.2022
Pangalaen	702 521	110 924	591 597		2,92%	EUR	20.04.2021
Laen	8 723 971			8 723 971	1,5%	EUR	01.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	9 683 247	173 731	785 545	8 723 971			
Laenukohustised kokku	10 033 247	523 731	785 545	8 723 971			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	811 367	811 367
Ehitised	2 721 902	2 791 370
Kokku	3 533 269	3 602 737

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on kinnistu aadressil Kuma tee 8, Rae vallas ja kinnistu Luigapera 1/Harku tee 63, Harku vallas

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 750	16 750			
Maksuvõlad	10 223	10 223			4
Muud võlad	587 394	1 286		586 108	
Intressivõlad	586 108			586 108	
Muud viitvõlad	1 286	1 286			
Saadud ettemaksed	59 199		59 199		
Muud saadud ettemaksed	59 199		59 199		
Kokku võlad ja ettemaksed	673 566	28 259	59 199	586 108	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 526	29 526			
Maksuvõlad	7 159	7 159			4
Muud võlad	441 111	174		440 937	
Intressivõlad	440 937			440 937	
Muud viitvõlad	174	174			
Saadud ettemaksed	58 550		58 550		
Muud saadud ettemaksed	58 550		58 550		
Kokku võlad ja ettemaksed	536 346	36 859	58 550	440 937	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	508 334	598 311
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	508 334	598 311
Kokku müügitulu	508 334	598 311
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	508 334	598 311
Kokku müügitulu	508 334	598 311

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	179 564
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	2 738
Kokku muud äritulud	0	182 302

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	47 161	57 747
Energia	14 084	16 317
Soojusenergia	14 084	16 317
Haldamisega seotud muud kulud	69 635	58 455
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	130 880	132 519

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	12 623	16 343
Lähetuskulud	14 169	24 386
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 401	0
Juriidilised teenused	1 680	4 508
Muud	2 573	5 484
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 446	50 721

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum valuutakursi muutustest	-1	-12
Trahvid, viivised ja hüvitised	-69	7 372
Maamaks	-10 543	-11 711
Aruande perioodil selgunud eelmiste aastate kulud	-6 946	0
Muud	-158	-143
Kokku muud ärikulud	-17 717	-4 494

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	174 766	181 769
Kokku intressikulud	174 766	181 769

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	309 795	307 237
Muud intressitulud	5	2
Kokku intressitulud	309 800	307 239

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	13 000	2 116	100 000	23 256
Eesti	13 000	2 116	100 000	23 256
Kokku	13 000	2 116	100 000	23 256

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	84 681	82 791
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 837 720	2 524 713

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	273 400	3,1%	EUR	30.04.2030
Laen	11 220	3,2%	EUR	01.04.2022

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen	255 660	22 000	3,1%	EUR	30.04.2030
Laen	87 700		3,2%	EUR	07.04.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	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	52 332	64 054

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruandeperioodil Elbrus International OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal on levinud koronaviiruse (Covid-19) teine laine , mis jätkuvalt põhjustab probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguse aktiivset levikut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Pandeemia on ettevõtte ruumide rentimisele teatavat mõju avaldanud - vabanenud ruumidele on raskem leida uusi rentnikke.

Eriolukorra kehtestamine on kaasa toonud mõnede üürnike tulude vähenemise, millest tingitult on põhjustatud üüriarvete tasumiste tähtaegade pikenemine.

Eriolukorraga seoses töökoormuse vähenemist ei toimunud, kuna endiselt on vaja täita kõik kinnisvara haldamise ja ettevõtlusega seotud funktsioone.

Tulude vähenemine eriolukorra tingimustes ei võimalda ettevõttel suunata vahendeid uuteks investeeringuteks.

Tulude vähenemine 2021.aastal põhjustab suure tõenäosusega aasta kasumi langust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2022

Elbrus International OÜ (registrikood: 12654385) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEXANDER ARBEKOV	Juhatuse liige	15.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elbrus International OÜ osanikele

Märkusega arvamused

Oleme auditeerinud Elbrus International OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2020 on bilansireal „Nõuded ja ettemaksed“ kajastatud nõuded ostjate vastu summas 312 tuh eurot, mille kohta me ei saa avaldada arvamust, sest laekumise tõenäosuse kohta puudusid auditi toimumise seisuga piisavad tõendusmaterjalid.

Investeeringud sidusettevõtjatesse summas 297,5 tuh eurot (lisa 5) ettevõtte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test. Juhtkond ei ole hinnanud 31. detsembri 2020 seisuga investeeringu kaetavat väärtust. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mulle hinnata, kas ülal kirjeldatud investeeringu kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2020 on vähemalt võrdne nende bilansilise jääkmaksumusega. Juhul kui ülal viidatud investeeringute kaetav väärtus osutuks madalamaks kui jääkmaksumus, tuleks investeeringud sidusettevõtjatesse alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse summa võrra.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“

Seisuga 31.12.2020 on bilansireal „Nõuded ja ettemaksed“ kajastatud nõuded ostjate vastu summas 312 tuh eurot, mille kohta me ei saa avaldada arvamust, sest laekumise tõenäosuse kohta puudusid auditi toimumise seisuga piisavad tõendusmaterjalid.

Investeeringud sidusettevõtjatesse summas 297 508 eurot ettevõtte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test. Juhtkond ei ole hinnanud 31. detsembri 2020 seisuga investeeringu kaetavat väärtust. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mulle hinnata, kas ülal kirjeldatud investeeringu kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2020 on vähemalt võrdne nende bilansilise jääkmaksumusega. Juhul kui ülal viidatud investeeringute kaetav väärtus osutuks madalamaks kui jääkmaksumus, tuleks investeeringud sidusettevõtjatesse alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse summa võrra.

Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
 - omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 olulisi ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
 - hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- 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.

Marina Lillo

Vandeauditor nr.407

OÜ Audit Vikneti

Auditiorettevõtja tegevusloa number:53

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Koskla tn 20-2, 10615

16.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Elbrus International OÜ (registrikood: 12654385) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	16.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 680
Kokku	1 105 339
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 105 339
Kokku	1 105 339

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	508334	100.00%	Yes

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Georgy Dozorin	10.08.1974	Latvia	1250 EUR (Lihtomand)
Alexander Arbekov	04.04.1975	Latvia	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Cellular phone	+372 5069621
E-mail address	info@elbrus.estate