

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	18
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 31.12.2019 oli OÜ Elbrus International varade maht kokku 11 350 752 eurot. Käibevarade maht ulatus 3 040 216 euroni, seal hulgas lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku moodustasid 2 888 282 eurot.
Põhivara maht ulatus 5 549 222 euroni. Aruandeaastal soetas ettevõtte kaks kinnisvaraobjekti kinnisvarainvesteeringute eesmärgil ning müüs ühe kinnisvaraobjekti.
Ettevõtte pikaajalistest kohustustest moodustab 9 509 516 eurot pikaajaline laen.

OÜ Elbrus International 2019.a. müügtulu moodustas 598 311 eurot.
Kokku olid ärikulud 2019.aastal 466 594 eurot.
Võttes arvesse ettevõtte finantstulud ja finantskulud, lõpetas OÜ Elbrus International majandusaasta kasumiga summas 416 233 eurot.
Seisuga 31.12.2019 oli ettevõtte omakapital 781 159 eurot.

Osaühingul Elbrus International 2019.a. töötajaid ei olnud.
2019.aastal ei ole tegev ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

2020.a. on ettevõttel plaanis olemasolevate kinnisvaraobjektide kvaliteedi tõstmine ja nende atraktiivsemaks muutmine ning efektiivsem haldamine. 2020.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.
2020.a. suureks väljakutseks on koostöö rentnikega, erakorralise seisukorra põhjustatud negatiivsete tagajärgede ületamiseks.

Osaühingu põhilised finantsnäitajad (EUR):

	31.12.2018	31.12.2019
<i>Käibekapital</i>	2 146 927,00	2 479 626,00
<i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</i>	4,35	5,42
<i>Raha kattekordaja</i>	0,002	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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143 520	23 112	2
Nõuded ja ettemaksed	2 888 282	2 763 269	3
Varud	8 414	1 413	
Kokku käibevarad	3 040 216	2 787 794	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	297 508	297 508	5
Nõuded ja ettemaksed	2 463 806	2 167 659	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 509 622	5 874 880	7
Materiaalsed põhivarad	39 600	37 502	8
Kokku põhivarad	8 310 536	8 377 549	
Kokku varad	11 350 752	11 165 343	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	523 731	521 963	10
Võlad ja ettemaksed	36 859	118 904	11
Kokku lühiajalised kohustised	560 590	640 867	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 509 516	9 683 247	10
Võlad ja ettemaksed	499 487	376 303	11
Kokku pikaajalised kohustised	10 009 003	10 059 550	
Kokku kohustised	10 569 593	10 700 417	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	362 426	290 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 233	171 500	
Kokku omakapital	781 159	464 926	
Kokku kohustised ja omakapital	11 350 752	11 165 343	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	598 311	627 623	13
Muud äritulud	182 302	14 738	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 519	-183 848	15
Mitmesugused tegevuskulud	-50 721	-76 016	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-278 860	-282 781	7;8
Muud ärikulud	-4 494	-31 676	17
Ärikasum (kahjum)	314 019	68 040	
Intressitulud	307 239	294 942	19
Intressikulud	-181 769	-176 482	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	439 489	186 500	
Tulumaks	-23 256	-15 000	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 233	171 500	

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel 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 raamatupidamiskohustustlase 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha kassas	12 577	13 119
Raha pangas	130 943	9 993
Kokku raha	143 520	23 112

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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			4
Muud nõuded	4 954 025	2 490 219	438 876	2 024 930	6
Laenunõuded	4 496 440	2 032 634	438 876	2 024 930	
Intressinõuded	457 585	457 585			
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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	135 878	135 878			
Ostjatelt laekumata arved	135 878	135 878			
Nõuded seotud osapoolte vastu	175 065	175 065			21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	66			4
Muud nõuded	4 617 991	2 450 332	361 244	1 806 415	6
Laenunõuded	4 206 813	2 039 154	361 244	1 806 415	
Intressinõuded	411 178	411 178			
Ettemaksed	1 928	1 928			
Tulevaste perioodide kulud	1 928	1 928			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 930 928	2 763 269	361 244	1 806 415	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 159		7 205
Erisoodustuse tulumaks		5 000		15 000
Ettemaksukonto jääk	8 146		66	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 146	7 159	66	22 205

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
44103051410	Grandeg SIA	Läti	Kesküttekatelde ja radiaatorite tootmine	49	49
40103247124	Amsmedia SIA	Läti	Ajalehtede ja ajakirjade väljaandmine	31	31

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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)

	31.12.2019	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						
Muude laenude intressinõuded	182 842	182 842						
Kokku muud nõuded	4 954 025	2 490 219	438 876	2 024 930				3

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	4 206 813	2 039 154	361 244	1 806 415				
Laen	2 000 000	2 000 000			11%	EUR	01.03.2019	
Laen seotud osapooltele	1 461 265			1 461 265	3,1%	EUR	30.04.2030	21
Laen seotud osapooltele	276 050		276 050		3,2%	EUR	07.04.2021	21
Laen	31 194		31 194		9,5%	EUR	31.10.2021	
Laen	24 154	24 154			17%	EUR	12.11.2019	
Laen	15 000	15 000			3,2%	EUR	12.11.2019	
Laen seotud osapooltele	54 000		54 000		3,5%	EUR	07.04.2021	21
Laen	345 150			345 150	6%	EUR	05.08.2033	
Intressinõuded	411 178	411 178						
Intressinõue seotud osapooltele	188 021	188 021						21
Muude laenude intressinõuded	223 157	223 157						
Kokku muud nõuded	4 617 991	2 450 332	361 244	1 806 415				3

Väljastatud laenude tagatiseks on:

1. seatud hüpoteek summas 2 600 000 eur
2. sõlmitud kommertspandileping Firma Grandeg SIA osadele
3. sõlmitud pandileping pandisummaga 150 000 eur
4. seatud hüpoteek summas 100 000 eur
5. seatud hüpoteek summas 65 000 eur
6. Seatud hüpoteek kahele kinnistule summas 475 000 eur

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 271 056	5 282 032	76 214	6 629 302
Akumuleeritud kulum		-556 378		-556 378
Jääkmaksumus	1 271 056	4 725 654	76 214	6 072 924
Ostud ja parendused			76 642	76 642
Müügid	-10 590			-10 590
Amortisatsioonikulu		-264 096		-264 096
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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	598 311	627 623
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	132 519	183 848
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	900 000	18 730

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	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	2 665		2 665	79 287	81 952
Akumuleeritud kulum	-111		-111	-33 185	-33 296
Jääkmaksumus	2 554		2 554	46 102	48 656
Ostud ja parendused	2 415	5 116	7 531		7 531
Amortisatsioonikulu	-2 342	-491	-2 833	-15 852	-18 685
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

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	598 311	627 623	7;13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	460 620	533 668	
1-5 aasta jooksul	444 000	480 460	
Üle 5 aasta	319 540	346 068	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 749 366	5 722 024	7

Kokku	4 749 366	5 722 024	
--------------	------------------	------------------	--

Ettevõtte annab üürile endale kuuluvat kinnisvara. Rendilepingud on tähtajalised.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	317 794	61 039	256 755		2,85%	EUR	05.05.2022
Pangalaen	813 445	110 924	702 521		2,92%	EUR	20.04.2021
Laen	8 723 971			8 723 971	1,5%	EUR	01.08.2026
Laen	350 000	350 000			5,75%	EUR	01.08.2019
Pikaajalised laenud kokku	10 205 210	521 963	959 276	8 723 971			
Laenukohustised kokku	10 205 210	521 963	959 276	8 723 971			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	811 367	811 367
Ehitised	2 791 370	2 965 034
Kokku	3 602 737	3 776 401

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)

	31.12.2019	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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	77 494	77 494			
Maksuvõlad	22 205	22 205			4
Muud võlad	319 769	602		319 167	
Intressivõlad	319 167			319 167	
Muud viitvõlad	602	602			
Saadud ettemaksed	75 739	18 603	57 136		
Muud saadud ettemaksed	75 739	18 603	57 136		
Kokku võlad ja ettemaksed	495 207	118 904	57 136	319 167	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	598 311	627 623	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	598 311	627 623	
Kokku müügitulu	598 311	627 623	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	598 311	627 623	7
Kokku müügitulu	598 311	627 623	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	179 564	8 140
Traavid, viivised ja hüvitised	2 738	6 331
Saadud hüvitised	0	267
Kokku muud äritulud	182 302	14 738

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	57 747	64 936	
Energia	16 317	1 346	
Soojusenergia	16 317	1 346	
Haldamisega seotud muud kulud	58 455	117 566	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	132 519	183 848	7

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	16 343	15 984
Lähetuskulud	24 386	21 346
Juriidilised teenused	4 508	28 342
Muud	5 484	10 344
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 721	76 016

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum valuutakursi muutustest	12	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-7 372	24 117
Maamaks	11 711	7 360
Muud	143	199
Kokku muud ärikulud	4 494	31 676

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	181 769	176 482
Kokku intressikulud	181 769	176 482

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	307 237	294 937
Muud intressitulud	2	5
Kokku intressitulud	307 239	294 942

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	23 256	60 000	15 000
Eesti	100 000	23 256	60 000	15 000
Kokku	100 000	23 256	60 000	15 000

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	82 791	80 901
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 458 133	2 100 402

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Laen	255 660	22 000	3,1%	EUR	30.04.2030
Laen	87 700		3,2%	EUR	07.04.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Laen	52 000	102 000	3,5%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen	80 300	74 000	3,1%	EUR	30.04.2030
Laen	7 050		3,2%	EUR	07.04.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	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	64 054	99 139

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

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks

sündmuseks.

Pandeemia on ettevõtte ruumide rentimisele märkimisväärselt mõju avaldanud. Enamiku rentnike ärimahud on oluliselt vähenenud või eriolukorrast tingitult majandustegevuse peatanud.

Eriolukorra kehtestamine tõi kaasa üüritulu vähenemise. Mõnel juhul olid pooled sunnitud kokku leppima eriolukorra perioodil üürimäära alandamises või seoses üürnike tegevuse peatamisega, peatama üürilepingud.

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 sõlmitud laenulepingute raames täita panga ees kohustusi. Sellega seoses sõlmiti pangaga maksegraafiku muutmiseks lepingud.

Tulude vähenemine 2020.aastal põhjustab suure tõenäosusega aasta kasumi langust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2020

Elbrus International OÜ (registrikood: 12654385) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEXANDER ARBEKOV	Management board member	15.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elbrus International OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Elbrus International OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi 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.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamus. 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 olulist 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 arvamus. 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
Audiitorettevõtja tegevusloa number:53
Koskla 20-2, Tallinn
17.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Elbrus International OÜ (registrikood: 12654385) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	17.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	362 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 233
Kokku	778 659
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	578 659
Kokku	778 659

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	598311	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Georgy Dozorin	37408100086	Läti	1250 EUR (Lihtomand)
Alexander Arbekov	37504040047	Läti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5069621
E-posti aadress	info@elbrus.estate