

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.07.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kreutzwaldi Arendus OÜ

registrikood: 14522021

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: jevgeni.grishin@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressitulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Negatiivne omakapital	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kreutzwaldi Arendus OÜ registreeriti äriühinguna 09.07.2018.

Perioodi 09.07.2018-31.12.2019 aruanne on ettevõtte esimene majandusaasta aruanne.

2018. aastal sõlmis Reesto OÜ (jagunev ühing) jagunemislepingu Kreutzwaldi Arendus OÜ-ga (omandav ühing), mille tulemusel anti osa varast ja kohustustest 12.09.2018 üle Kreutzwaldi Arendus OÜ-le, kes jätkab ettevõttele kuuluva kinnisvara Kreutzwaldi 4, Tallinn väljarentimisega ning müügiks mõeldud kinnisvara arendusega.

Seisuga 31.12.2018 lõppes leping ettevõtte kinnisvara senise rentnikuga. 2019. aasta lõpul alustati rendipinna ümberehitustöödega ning 2020. aasta kevad-suvest on kinnisvarainvesteering taas büroopindadena osaliselt välja renditud.

Aruandeperioodi müügitulu oli 930,0 tuhat eurot ning kahjum 211,7 tuhat eurot.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2019 ei vasta Äriseadustiku nõuetele, kuid on aastaaruande koostamise hetkel taastumas ja viiakse seadusega vastavusse 2020. aasta kesksuvel toimuvate kinnisvara müügitehingutest saadava tulu arvel.

2020. aastal jätkab ettevõtte kinnisvarainvesteeringu rendileandmisega ja üürnike otsimisega vakantsetele pindadele ning kinnisvaraarendustega müügiks.

Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	09.07.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 586	2 500	
Nõuded ja ettemaksud	87 079	0	2
Varud	1 135 116	0	4
Kokku käibevarad	1 257 781	2 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	227 302	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	767 094	0	5
Kokku põhivarad	994 396	0	
Kokku varad	2 252 177	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	119 759	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	119 759	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 669 999	0	6
Võlad ja ettemaksud	497 335	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 167 334	0	
Kokku kohustised	2 287 093	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	174 244	0	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 660	0	
Kokku omakapital	-34 916	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 252 177	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.07.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	929 958	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-681 021	11
Mitmesugused tegevuskulud	-157 115	12
Muud ärikulud	-187 777	14
Ärikasum (kahjum)	-95 955	
Intressitulud	23 822	15
Intressikulud	-134 714	16
Muud finantstulud ja -kulud	-4 813	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-211 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 660	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kreutzwaldi Arendus OÜ 09.07.2018-31.12.2019 raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
 - (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
 - (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.
- Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Näiteks juhul, kui finantsinstrument makstakse

tagasi ühes osas, tema soetusmaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema laekumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt vastavalt saadud laenu tingimustele.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Kreutzwaldi Arendus OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- a. omanikud
- b. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	81 000	81 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	81 000	81 000	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 508	2 508	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 167	3 167	0	
Muud nõuded	227 326	24	227 302	3
Laenunõuded	225 000	0	225 000	
Intressinõuded	2 302	0	2 302	
Viitlaekumised	24	24	0	
Ettemaksed	122	122	0	
Tulevaste perioodide kulud	122	122	0	
Muud nõuded kulude hüvitamiseks	258	258	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	314 381	87 079	227 302	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	225 000	0	225 000				
Laen juriidilisele isikule	225 000	0	225 000	5%	EUR	19.11.2021	
Intressinõuded	2 302	0	2 302				
Laen juriidilisele isikule	2 302	0	2 302	5%	EUR	19.11.2021	
Viitlaekumised	24	24	0				
Pangakonto intressid	24	24	0				
Kokku muud nõuded	227 326	24	227 302				2

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019
Lõpetamata toodang	754 410
Lõpetamata ehitis	505 392
Lõpetamata ehitis	173 562
Lõpetamata ehitis	75 456
Valmistoodang	380 706
Lõpetatud ehitis müügiks	380 706
Kokku varud	1 135 116

Varudena on kajastatud müügi eesmärgil arendatav kinnisvara.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
09.07.2018	0
Ostud ja parendused	1 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-187 731
Lisandumised äriühenduste kaudu	953 325
31.12.2019	767 094

	09.07.2018 - 31.12.2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 018	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 285	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud mitteiluruum Kreutzwaldi 4, Tallinn, mis kuni 2018. aasta lõpuni oli ühele üürnikule välja renditud. 2019. aasta lõpus alustati ruumide ümberehitustöödega ning 2020. aasta aprillist-maist on kinnisvara taas büroopindadena välja renditud.

Renditulu kajastub lisas 10 Müügitulu ning Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud kasumiaruande rea Kaubad, toore, materjal ja teenused koosseisus.

Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud lisas 14.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	92 366	0	92 366	0	3%	EUR	27.12.2023	16
Laen emaettevõttelt	165 740	0	165 740	0	3%	EUR	18.08.2024	16
Laen emaettevõttelt	559 033	0	559 033	0	3%	EUR	27.02.2022	16
Laen emaettevõttelt	205 500	0	0	205 500	3%	EUR	23.03.2026	16
Laen emaettevõttelt	647 360	0	647 360	0	10%	EUR	21.04.2022	16
Pikaajalised laenud kokku	1 669 999	0	1 464 499	205 500				
Laenukohustised kokku	1 669 999		1 464 499	205 500				

Laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 7 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	23 250	23 250	0	0	
Muud võlad	498 261	926	473 663	23 672	8
Intressivõlad	497 335	0	473 663	23 672	
Muud viitvõlad	926	926	0	0	
Saadud ettemaksed	95 583	95 583	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	95 583	95 583	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	617 094	119 759	473 663	23 672	

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	497 335	0	473 663	23 672	
Laen emaettevõttelt	75 915	0	75 915	0	16
Laen emaettevõttelt	5 389	0	5 389	0	16
Laen emaettevõttelt	214 984	0	214 984	0	16
Laen emaettevõttelt	23 672	0	0	23 672	16
Laen emaettevõttelt	177 375	0	177 375	0	16
Muud viitvõlad	926	926	0	0	
Muud tasumata kulud	926	926	0	0	
Kokku muud võlad	498 261	926	473 663	23 672	7

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	09.07.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
<p>Seisuga 12.09.2018 registreeriti Äriregistris Reesto OÜ jagunemine. Tehing toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel. Kreutzwaldi Arendus OÜ vastuvõtva ettevõtteks kajastas varad ja kohustused lähtuvalt nende sisust, saadud netovara summas 174 244 eurot on bilansis kajastatud ülekursina.</p>		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	09.07.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	929 958	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	929 958	
Kokku müügitulu	929 958	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	30 018	5
Kinnisvara müük	816 667	
Muud kinnisvaraga seotud teenused	83 273	
Kokku müügitulu	929 958	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	09.07.2018 - 31.12.2019
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-342 396
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-322 323
Energia	-6 929
Elektrienergia	-3 234
Soojusenergia	-3 695
Veevarustusteenused	-333
Kinnisvarainvesteeringu haldus- ja hooldusteenused	-7 383
Kindlustuse kulud ja maamaks	-1 493
Muud	-164
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-681 021

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	09.07.2018 - 31.12.2019
Konsultatsioonid ja vahendusteenused	-149 953
Juhtimis- ja finantsteenused	-4 218
Juriidilised kulud	-2 882
Muud	-62
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-157 115

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Kreutzwaldi Arendus OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	09.07.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-187 731	5
Trahvid, viivised ja hüvitsed	-46	
Kokku muud ärikulud	-187 777	

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	09.07.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Sama konsolideerimisgrupi ettevõtted	6 051	16
Muud juriidilised isikud	17 771	
Kokku intressitulud	23 822	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tetracom Investments OÜ
--	-------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019
	Kohustised
Emaettevõtja	2 167 334

Laenud

09.07.2018 - 31.12.2019	Antud laenud	Antud laenu tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenu tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Emaettevõtte	0	0	0	92 366	0	0	3%	USD	27.12.2023
Emaettevõtte	0	0	0	743 000	577 260	84 182	3%	EUR	18.08.2024
Emaettevõtte	0	0	0	959 033	400 000	0	3%	EUR	27.02.2022
Emaettevõtte	0	0	0	205 500	0	0	3%	EUR	23.03.2026
Emaettevõtte	0	0	0	647 360	0	0	10%	EUR	21.04.2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
Laen seotud osapoolle	323 239	323 239	10 989	0	0	0	3,5%	EUR	tasutud
Laen seotud osapoolle	399 336	399 336	42 878	0	0	0	3,5%	EUR	tasutud

Kohustised emettevõtte ees seisuga 31.12.2019 summas 2 167 334 eurot on laenude võlgnevus 1 669 999 eurot ja laenuelt arvestatud intressid 497 335 eurot.

Lisas kajastatud saadud ja antud laenud on ettevõtte bilansi võetud vastavalt Reesto OÜ jagunemislepingule.

Laenu tingimused on kajastatud lisas 6, intressikohustised lisas 8. Aruandeperioodi intressikulu kajastub Kasumiaruande real Intressikulud.

Seotud isikutele antud laenuelt arvestatud intressitulude kajastub lisas 15.

Lisa 17 Negatiivne omakapital

Seisuga 31.12.2019 on ettevõtte omakapital -34 916 eurot. Aastaaruande koostamise hetkel on omakapital taastumas ja viiakse Äriseadustiku nõuetega täielikult vastavusse kinnisvara müügitheingute arvel, mis leiavad aset 2020. aasta kesksuvel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2019

Kreutzwaldi Arendus OÜ (registrikood: 14522021) 09.07.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEVGENI GRIŠIN	Juhatuse liige	28.09.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 660
Kokku	-211 660
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-211 660
Kokku	-211 660

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	816667	87.82%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	113291	12.18%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tetracom Investments OÜ	12770973	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	jevgeni.grishin@gmail.com