

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 20.09.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Vermögen Two OÜ

**registrikood:** 14809047

**tänavatalu nimi,** Narva mnt 6-44  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10117

**e-posti aadress:** claudio@estate.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 7  |
| Lisa 4 Muud võlad                       | 7  |
| Lisa 5 Osakapital                       | 7  |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 8  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                      | 8  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 8  |
| Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turuuuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries.

In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 20.09.2019   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Varad                                        |                |              |         |
| Käibevarad                                   |                |              |         |
| Raha                                         | 227 016        | 2 500        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 61 225         | 0            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>288 241</b> | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |              |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 000          | 0            | 3       |
| Finantsinvesteeringud                        | 570 040        | 0            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>571 040</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>859 281</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |              |         |
| Kohustised                                   |                |              |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |              |         |
| Laenukohustised                              | 588 000        | 0            | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>588 000</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>588 000</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                                   |                |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500        | 5       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 268 781        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>271 281</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>859 281</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 20.09.2019 -<br>31.12.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 270 056                    | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 276                     |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>268 780</b>             |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1                          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>268 781</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>268 781</b>             |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Vermögen Two OÜ 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meeto.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Seotud osapooled

Vermögen Two OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019     | 20.09.2019   |
|-------------------|----------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 227 016        | 2 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>227 016</b> | <b>2 500</b> |

## Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 20.09.2019 - 31.12.2019 |                           |            |                |                  |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                                     | Sidusettevõtja nimetus    | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                                                 |                           |            |                | 20.09.2019       | 31.12.2019 |
| 14837380                                                                        | Frastema Baltic Invest OÜ | Eesti      | Kinnisvara     | 0                | 33         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 20.09.2019 | Omandamine | 31.12.2019 |
| Frastema Baltic Invest OÜ                                      | 0          | 1 000      | 1 000      |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 0          | 1 000      | 1 000      |

## Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2019     | 1 - 5 aasta jooksul |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| Muud viitvõlad          | 588 000        | 588 000             |
| Laenuvõlad              | 588 000        | 588 000             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>588 000</b> | <b>588 000</b>      |
|                         |                |                     |
|                         | 20.09.2019     | 1 - 5 aasta jooksul |
| Laenuvõlad              |                | 0                   |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 20.09.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 20.09.2019 -<br>31.12.2019 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                            |
| Eesti                                       | 270 056                    |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>270 056</b>             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>270 056</b>             |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                            |
| Finantsinvesteeringud kinnisvarasse         | 230 262                    |
| Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine        | 39 794                     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>270 056</b>             |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat ega makstud palka. Kõik vajalikud teenused on juhatuse liikmete poolt osutatud või sisseostetud.

During this financial year the company did not have any employees and did not pay any salaries. All necessary services have been provided by the board members or have been outsourced.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 588 000    |



## Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkonnal ei ole aruande koostamise ajahetkel infot, et koroonaviiruse mõju seaks tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2020

**Vermögen Two OÜ (registrikood: 14809047) 20.09.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                       |                                           |                      |
|-----------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll                        | Allkirja andmise aeg |
| GIANCLAUDIO ZUCCHELLI | Juhatuse liige                            | 28.05.2020           |
| Resolutsioon:         | Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus. |                      |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 268 781        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>268 781</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 250            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 268 531        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>268 781</b> |

Vermögen Two OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2019. aasta puhaskasum summas 268 781 EUR alljärgnevalt:

Vermögen Two OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2019 in the amount of 268 781 EUR as follows:

1. reservkapitali / reserve capital 250 EUR
2. jaotamata kasum / retained earnings 268 531 EUR

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 268 781        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>268 781</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 250            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 268 531        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>268 781</b> |

Vermögen Two OÜ 2019. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 28.mai 2020 otsusega, allkirjastamine 28.mai 2020.

Vermögen Two OÜ 2019 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 28, 2020, signing on May 28, 2020.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                                                                              | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse | 64301      | 230262          | 85.26%      | Yes            |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine                                                                                               | 70221      | 39794           | 14.74%      | No             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi        | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta     |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Gianclaudio Zucchelli | 36908300045                         | Estonia           | 2500 EUR (Ordinary ownership) |

## Sidevahendid

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Liik           | Sisu              |
| E-mail address | claudio@estate.ee |