

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Isku Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10144912

tänavanimi, Pärnu mnt

maja number: 139f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6556055

faks: +372 6556056

e-posti aadress: Aidas.Barkauskas@isku.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Aktsiakapital	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

1. MAJANDUSAASTA

Käesolev tegevusaruanne hõlmab Isku Kinnisvara AS majandusaastat 01.jaanuar 2019 kuni 31.detsember 2019.a.

2019.aastal puudusid ettevõtte uurimis- ja arendustegevused ja planeeritavad investeeringud.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
ROA	2,8%	2,8%
ROE	2,8%	2,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA (%)=(puhaskasum/ varad kokku) * 100

ROE (%)=(puhaskasum/ omakapital kokku) * 100

Aidas Barkauskas

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 038	103 014	2
Nõuded ja ettemaksed	4 776 057	4 634 945	3
Kokku käibevarad	4 876 095	4 737 959	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	68 243	68 243	4
Kokku põhivarad	68 243	68 243	
Kokku varad	4 944 338	4 806 202	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	157	170	5
Kokku lühiajalised kohustised	157	170	
Kokku kohustised	157	170	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	639 100	639 100	7
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 103 020	3 967 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 149	135 511	
Kokku omakapital	4 944 181	4 806 032	
Kokku kohustised ja omakapital	4 944 338	4 806 202	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2 974	-6 002	8
Ärikasum (kahjum)	-2 974	-6 002	
Muud finantstulud ja -kulud	141 123	141 513	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	138 149	135 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 149	135 511	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Isku Kinnisvara AS 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandusaasta algab 1. jaanuaril ning lõpeb 31. detsembril.

Tegemist on lühendatud aastaaruandega.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Nõuetena on kajastatud nõuded ostjate vastu, antud lühiajalisi laene ja arvestatud intresse.

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Intressi mittekanndavad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdiseväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdiseväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab



ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara kulum ja väärtuse langus".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud"

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, osutatud teenuste eest saadaolevates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks kuni 31.12.2014 on 21/79, alates 01.01.2015 on 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeetevõtte, teised samasse kontserni kuuluvad ettevõtted, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas on tegemist korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Swedbank AS arveldusarvel	100 038	28 643
Danske Bank AS Eesti filiaali arveldusarvel	0	74 371
Kokku raha	100 038	103 014



Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	4 776 057	4 776 057	0	10
Laenunõuded	3 850 000	3 850 000	0	
Intressinõuded	926 057	926 057	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 776 057	4 776 057	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	4 634 945	4 634 945	0	10
Laenunõuded	3 850 000	3 850 000	0	
Intressinõuded	784 945	784 945	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 634 945	4 634 945	0	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa		Kokku
31.12.2017			
Soetusmaksumus		68 243	68 243
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		68 243	68 243
31.12.2018			
Soetusmaksumus		68 243	68 243
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		68 243	68 243
31.12.2019			
Soetusmaksumus		68 243	68 243
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		68 243	68 243



Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	157	157
Kokku võlad ja ettemaksed	157	157
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	170	170
Kokku võlad ja ettemaksed	170	170

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 392 935	3 282 416
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	848 234	820 604
Kokku tingimuslikud kohustised	4 241 169	4 103 020

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	639 100	639 100
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	639	639

Alates 01.2005 on Isku Kinnisvara AS ainuaktsionär Isku Invest OY.

Alates 26.01.2016 on aktsiakapital 639 100 eurot.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	27	27
Muud	2 947	5 975
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 974	6 002



Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal puudusid ettevõtjal tööjõukulud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Isku Invest OY
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Isku Yhtymä OY

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4 776 057	0	4 634 945	0

Emaettevõtjale on antud laene aastatel 2009 ja 2010 kokku summas 350 000€.

Laenude alusvaluuta on EUR ja intress 1 kuu euribor + 1,5%.

Laenude tagastustähtaeg on 31.12.2019. Laenutagatised puuduvad.

Emaettevõtjale on aastal 2012 antud laenu summas 400 000€.

Laenu alusvaluuta on EUR ja intress 5%.

Laenu tagastustähtaeg on 31.12.2019. Laenutagatised puuduvad.

Emaettevõtjale on aastal 2013 antud laenu summas 3 000 000€. Laenu alusvaluuta on EUR ja intress 6 kuu euribor + 3,75%.

Laenu tagastustähtaeg on 31.12.2019. Laenutagatised puuduvad.

Emaettevõtjale on aastal 2014 antud laenu summas 100 000€. Laenu alusvaluuta on EUR

ja intress 6 kuu eribor +3,75%.

Laenu tagastustähtaeg on 31.12.2019. Laenutagatised puuduvad.

Juhtkonnale ei ole arvestatud tasu aastal 2019.

Vaata ka lisa 3.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Covid-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel.

Käesoleva aruande koostamise seisuga ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Isku Kinnisvara AS kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.



JUHATUSE ALLKIRI 2019 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Isku Kinnisvara AS 2019. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Majandusaasta aruanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, on juhatuse poolt aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiidetud.

Management has prepared Annual Report 2019 and Activity Report . Annual Report is accepted to submit to shareholders by management.

Aidas Barkauskas
Juhatuses liige



13.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Isku Kinnisvara AS aktsionäridele:

Oleme üle vaadanud Isku Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Isku Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Tarmo Ader
Vandeaudiitor

Vandeaudiitori number 197
Assertum Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 62
Tammsaare tee 47 Tallinn 11316
14.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 103 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 149
Kokku	4 241 169
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 241 169
Kokku	4 241 169

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6556055
Faks	+372 6556056
E-posti aadress	Aidas.Barkauskas@isku.com