

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Estconde Invest OÜ

registrikood: 14434239

tänavanimi: Pärnu mnt 158/2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

e-posti aadress: ecd@estconde.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Osaühing on loodud eraldumise teel osaühingust City Plaza. Eraldumise käigus sai osaühing Estconde Invest kinnistu aadressiga Tartu mnt 1 Tallinnas. Kinnistule on kavas ehitada kõrghoone sarnaselt teiste ümbruskonna uute hoonetega.

Kinnisvaraarendus on planeerimisjärgus.

Aruandeaastal kasutati kinnistut väljaüritud parklana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	116 827	63 465	
Nõuded ja ettemaksed	1 512 324	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 512 324	0	6
Kokku käibevarad	1 629 151	63 465	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 002 500	7 002 500	2
Kokku põhivarad	7 002 500	7 002 500	
Kokku varad	8 631 651	7 065 965	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 500 000	0	3
Võlad ja ettemaksed	9 371	18 288	
Võlad tarnijatele	1 800	12 000	
Võlad töövõtjatele	2 496	2 323	
Maksuvõlad	3 462	2 352	
Muud võlad	1 613	1 613	
Kokku lühiajalised kohustised	1 509 371	18 288	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 005 000	7 005 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 005 000	7 005 000	
Kokku kohustised	8 514 371	7 023 288	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 177	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 603	40 177	
Kokku omakapital	117 280	42 677	
Kokku kohustised ja omakapital	8 631 651	7 065 965	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	21.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	144 000	120 000	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 080	-38 317	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 314	-1 503	
Tööjõukulud	-47 982	-40 005	5
Muud ärikulud	-2 400	0	
Ärikasum (kahjum)	67 224	40 175	
Intressitulud	12 334	2	
Intressikulud	-4 955	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 603	40 177	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 603	40 177	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardite kohaselt. Need tuginevad rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni.

Äriühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringud ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele.

Õiglase väärtuse hindamiseks diskonteeritakse kinnisvarainvesteeringust saadavaid tulevikurahavooge, võttes arvesse eksisteerivaid rendilepinguid.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavatele kinnisvarainvesteeringutele rakendatakse samu arvestusmeetodeid nagu põhivarale.

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 maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
21.02.2018		
Soetusmaksumus	7 002 500	7 002 500
Jääkmaksumus	7 002 500	7 002 500
31.12.2018		
Soetusmaksumus	7 002 500	7 002 500
Jääkmaksumus	7 002 500	7 002 500
31.12.2019		
Soetusmaksumus	7 002 500	7 002 500
Jääkmaksumus	7 002 500	7 002 500

	2019	21.02.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	144 000	120 000

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 500 000	1 500 000			4	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 500 000	1 500 000					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikelt	7 005 000		7 005 000		3	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	7 005 000		7 005 000				
Laenukohustised kokku	8 505 000	1 500 000	7 005 000				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen		0					
Pikaajalised võlakirjad							
Laen omanikelt	7 005 000		7 005 000		3	EUR	2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 005 000		7 005 000				
Laenukohustised kokku	7 005 000		7 005 000				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2019	21.02.2018 - 31.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	144 000	120 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	144 000	120 000
Kokku müügitulu	144 000	120 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	144 000	120 000
Kokku müügitulu	144 000	120 000

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	21.02.2018 - 31.12.2018
Palgakulu	36 048	30 055
Sotsiaalmaksud	11 844	9 950
Kokku tööjõukulud	47 892	40 005
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		6 305 000		6 305 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 500 000		0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		700 000		700 000

Laenud

2019	Antud laenud	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Estconde Kinnisvara OÜ	1 500 000	2020

21.02.2018 - 31.12.2018	Saadud laenud
Emaettevõtja	
RLT Invest OÜ	5 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Angan Kinnisvara OÜ	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	21.02.2018 - 31.12.2018

Arvestatud tasu	31 250	26 148
-----------------	--------	--------

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse 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, mille mõju kajastatakse 2020. a finantsaruannetes. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2020

Estconde Invest OÜ (registrikood: 14434239) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	30.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estconde Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estconde Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 arvestuseksperptide 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.

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 auditiprotseduuri 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, 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 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Estconde Invest OÜ (registrikood: 14434239) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 603
Kokku	114 780
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 780
Kokku	114 780

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	144000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RLT Invest OÜ	10807229	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2250 EUR (Lihtomand)
OÜ Angan Kinnisvara	11638148	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ecd@estconde.ee