

Kinnisvarainvest OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Kinnisvarainvest

registrikood: 10036424

tänavanimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6143322

e-posti aadress: alg@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ moodustati 1996. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja kinnisvara ostu-müügitehingute finantseerimine.

Kinnisvarainvest OÜ esitleb 2019.a. konsolideeritud aruanne. Kontsern koosneb kuuest äriühingust:

- Eesti ematettevõttest Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi "ematettevõtte"),
- Eesti tütarettevõttest Laenuguru OÜ (100% osalus, põhitegevuseks on laenu andmine, 50% osakapitalist omandati 2011.aastal ja 50% osakapitalist 2019.aastal.),
- Leedu tütarettevõttest UAB Kinnisvarainvest (100% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, moodustati 2006.a.),
- Leedu tütarettevõttest UAB Palangos namai (75% osalus, põhitegevuseks on kinnisvaraga seotud abitegevus, moodustati 2016.a.),
- Eesti sidusettevõttest Odav Vara OÜ (50% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine, omandati 2019.a.),
- MTÜ Pirnipuu Vesi (50% osalus, põhitegevuseks on vee-ettevõtja, omandati 2018.a.).

2018.aastal Kinnisvarainvest OÜ ei koostanud konsolideeritud aruannet, sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuste kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet. 2019. aastal omandas kontsern veel ühe tütarettevõtte, selle põhinäitajad on muutunud ja kontsern koostab konsolideeritud aruannet.

Kontserni 2019.asata puhaskasum oli 377 tuhat eurot, sh 223 tuhat eurot kasumit tõi kontsernile UAB Kinnisvarainvest tänu edukale kinnisvara müügile Leedus.

Tulevikukavad:

Peamiseks tulevikuplaaniks on meil suurendada kinnisvara müügimahtu nii Eestis, kui ka Leedus. Ettevõtte planeerib jätkata kinnisvara arendamisega.

Nagu muudiski Euroopa ja maailma riikides on Eestiski kõige päevakorralisem majandust puudutav küsimus see, kuidas mõjutavad COVID-19 pandeemiaga võitlemiseks võetud sammud ning nendest tulenevad piirangud nii kodumajapidamiste, kui ka ettevõtete tegevust Eestis ja Leedus.

Eesti majandus langeb sel aastal 10%, nagu selgub värskest Eesti Panga majandusprognoosist, taastumine võtab aega vähemalt kaks aastat. Järgmiseks aastaks prognoosib keskpang Eestile 8,5% ja ülejäärmiseks aastaks 2,3% suurst majanduskasvu. 10 protsendise languse eelduseks on see, et viiruse levik taltub ja ei kehtestata taas piiranguid.

Kinnisvaraturg kukkus 2020.a. kõvasti, kriisieelne tase jääb lähiajal kättesaamatuks. Teisest küljest aga ei ennusta kinnisvaraekspertid kinnisvarahindade järsku langust ja kinnisvara müük Leedus toimub endiselt aktiivselt.

Teiseks kontserni peamiseks tulevikuplaaniks on tunduvalt suurendada tütarettevõtet Laenuguru OÜ laenuportfelli. Finantsturgudel on 2020.a. samuti peamine mõjutegur koroonaviiruse levik ja sellega seonduv riskide ümberhindamine. Eesti Konjunktuuriinstituut prognoosib 2020. aasta töötuse määraks 10% ja reaalpaga langust. Eesti Panga hinnangul võib selle tulemusel problemlaenu osakaal kasvada kuni 13%-ni.

Seega ei tea me veel, millised ülesanded seab meie ette 2020. aastal puhkenud koroonakriis, kuid oleme veendunud, et me saame hästi hakkama nii kõigi olemasolevate, kui ka uute ülesannetega. Meil on tugev ja professionaalne meeskond, tänu kellele ei karda me tulevikku.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (tuh EUR)	689	150
Käibe kasv/ kahanemine (%)	359%	-71%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	377	55
Puhasrentaablus %	54%	36%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,6	1,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100
- ☐ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ☐ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	397	74	2
Nõuded ja ettemaksed	1 409	122	3
Varud	840	794	5
Kokku käibevarad	2 646	990	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13	40	6,7
Nõuded ja ettemaksed	1 012	1 825	3
Kinnisvarainvesteeringud	355	0	8
Materiaalsed põhivarad	70	81	9
Kokku põhivarad	1 450	1 946	
Kokku varad	4 096	2 936	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82	45	10
Võlad ja ettemaksed	389	370	11
Kokku lühiajalised kohustised	471	415	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 759	1 479	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 759	1 479	
Kokku kohustised	3 230	1 894	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485	984	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371	55	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	859	1 042	
Vähemusesosalus	7	0	
Kokku omakapital	866	1 042	
Kokku kohustised ja omakapital	4 096	2 936	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	689	150	13
Muud äritulud	22	77	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-416	-32	15
Mitmesugused tegevuskulud	-28	-18	16
Tööjõukulud	-22	-4	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32	-31	9
Olulised käibevara allahindlused	0	-47	
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	206	95	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	147	0	
Intressitulud	194	58	
Intressikulud	-155	-98	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	392	55	
Tulumaks	-15	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377	55	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	371	55	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	6	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	206	95	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	32	31	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-78	
Muud korrigeerimised	1 031	0	
Kokku korrigeerimised	1 063	-47	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-558	95	
Varude muutus	-46	-47	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	19	-64	
Makstud ettevõtte tulumaks	-15	0	
Kokku rahavood äritegevusest	669	32	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	165	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-70	-25	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1	-12	7
Antud laenud	-1 732	-377	
Antud laenude tagasimaksed	1 226	225	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-577	-24	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	366	327	
Saadud laenude tagasimaksed	-113	-254	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8	-16	24
Makstud dividendid	-14	0	24
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	231	57	
Kokku rahavood	323	65	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74	9	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	323	65	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	397	74	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	3	984	0	987
Aruandeaasta kasum (kahjum)		55		55
31.12.2018	3	1 039		1 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)		371	6	377
Väljakuulutatud dividendid		-14	-5	-19
Muud muutused omakapitalis		-540	6	-534
31.12.2019	3	856	7	866

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 euro.

Reas "Muud muutused omakapitalis" kajastati tütarettevõtete jaotamata kasum, milline on tekkinud kontsernis seoses informatsiooni esitusviisi kajastamise muutusega aruandeaastal.

2018.aastal Kinnisvarainvest OÜ ei koostanud konsolideeritud aruannet, sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuste kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

2019. aastal on kontserni põhinäitajad muutunud ja kontsern peab koostama konsolideeritud aruande.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Vastavalt raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suurusest. Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub ettevõtte väikeettevõtjate hulka. Seetõttu tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal muutus aruandes kajastamise informatsiooni esitusviis.

2018.aastal Kinnisvarainvest OÜ ei koostanud konsolideeritud aruannet, sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuste kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

2019. aastal on kontserni põhinäitajad muutunud ja kontsern peab koostama konsolideeritud aruande.

Võrreldavus.

2018.ja 2019. aasta andmed pole võrreldavad, kuna 2018. aasta majandusaasta aruannet pole konsolideeritud.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana, negatiivset firmaväärtust kajastatakse aruandeperioodi tuluna. Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa

arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu).

Õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja aruandekuupäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha lähendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldakse õiglasel väärtusel, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Meie juhtumil langeb välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta emaettevõtte esitusvaluutaga kokku.

Varud

Varudena kontsernis kajastatakse omandatud ja/või arendatud kinnistud müügiks.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluiga on keskmiselt 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse vara amortisatsiooni muutused edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-7 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirväärtustest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Välismaised tütarettevõtted

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja konsolideeritud

majandusaasta aruanne edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus asuva tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib selle riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtib tulumaksumäär 15%.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	59	1
Pank	338	73
Kokku raha	397	74

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	506	506	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93	93	0	0	
Muud nõuded	1 763	751	1 012	0	4
Laenunõuded	1 763	751	1 012	0	4
Garantee	55	55	0	0	
Muud nõuded	4	4	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 421	1 409	1 012	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79	79	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	789	789	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-710	-710	0	0	
Muud nõuded	1 847	22	1 825	0	4
Laenunõuded	1 847	22	1 825	0	4
Loovutatud nõue	21	21	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 947	122	1 825	0	

Lisa 4 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 763	751	1 012	0	11%-12%	EUR	2020.a.-2024.a.	3
Kokku muud nõuded	1 763	751	1 012	0				3

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 847	22	1 825	0	2%-12%	EUR	2019.a.-2023.a.	3
Kokku muud nõuded	1 847	22	1 825	0				3

Väljastatud laenude tagatiseks on laenuandjate kasuks seatud hüpoteegid laenusaaajate omanduses olevatele kinnisasjadele (peamiselt korteriomanditele).

Tavaliselt ületab hüpoteegi väärtus antud laenu summat 1,5-2 korda. Nõuete intressimäär on fikseeritud lepingutes.

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	840	794
Kokku varud	840	794

Varudena on bilansis kajastatud Eestis ja Leedus asuvad arendamiseks olevad kinnistud.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvara arendus	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	Kinnisvara abitegevus	75	75
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					Muud muutused	31.12.2019
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Dividendid			
UAB Kinnisvarainvest	0					0
UAB Palangos namai	2					2
Laenuguru OÜ	26	70				96
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	28	70	14	-14		98

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Laenuguru OÜ	50	31.01.2019	95

2017.- 2018.aastatel ei koostanud Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majandusaasta aruannet, sest nii varade kui müügitulu näitajad ei ületanud jäid alla väikese konsolideerimisgrupi näitajate piiri, millele on lisatud 20% (varad 4,8 mln eurot, müügitulu 9,6 mln euro). 2018. aastal on tütarettevõtted konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Kooskõlas raamatupidamise seadusega korrigeeritakse vajadusel soetusmaksumust investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeering UAB Kinnisvarainvest kapitalisse hinnati nullini alla tütarettevõtte negatiivse jääkosaluse tõttu.

2019. aastal on kontserni põhinäitajad muutunud ja kontsern peab koostama konsolideeritud aruande.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte valitseva mõju all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Konsolideerimata bilansis olevad tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses pikaajaliste finantsinvesteeringutena (Lisa 21). Juhatuse hinnangul pole aruandekuupäeval finantsinvesteeringu väärtuse languse kohta mingeid märke, va UAB Kinnisvarainvest, mille omakapital on endiselt negatiivne.

Investeering UAB Kinnisvarainvest kapitalisse hinnati konsolideerimata bilansis nullini alla ka 2019.aastal.

Kuni 2019.aastani omas emaettevõtte 50%-st osalust Laenuguru OÜ osakapitalist. Laenuguru OÜ kajastati investori bilansis sidusettevõtteks (Lisa 7). 2019.aastal omandas Kinnisvarainvest OÜ Laenuguru OÜ kapitali lõpposa 95 tuhande euro eest (25 tuhat euro maksti 2018. aastal ettemaksena). Alates 2019. aastast on Laenuguru OÜ Kinnisvarainvest OÜ tütarettevõtte. Negatiivne firmaväärtus summas 147 tuhat eurot kajastati tuluna 2019. aastal (Lisa 18).

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	50	0
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee-ettevõtja	50	50
12084108	Odav Vara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Pirnipuu Vesi MTÜ	12		12
Odav Vara OÜ	0	1	1
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12	1	13

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Odav Vara OÜ	50	23.07.2019	1

Investeering sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

2018. aastal tasus Kinnisvarainvest OÜ 25 tuhat eurot ettemaksu Laenuguru OÜ 50% osaluse omandamiseks. Ostu/müügi leping sõlmiti 2019.a. ja Kinnisvarainvest OÜ sai Laenuguru OÜ ainuosanikuks (Lisa 6)

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	355	355
31.12.2019		
Soetusmaksumus	355	355
Jääkmaksumus	355	355

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud Leedus asuvad kinnistud, mis omandati arendamise eesmärgiga.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	194	194
Akumuleeritud kulum	-82	-82
Jääkmaksumus	112	112
Amortisatsioonikulu	-31	-31
31.12.2018		
Soetusmaksumus	194	194
Akumuleeritud kulum	-113	-113
Jääkmaksumus	81	81
Ostud ja parendused	21	21
Amortisatsioonikulu	-32	-32
31.12.2019		
Soetusmaksumus	215	215
Akumuleeritud kulum	-145	-145
Jääkmaksumus	70	70

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis neli (2018: kolm) välja rentimiseks omandatud autot, sh kolm (2018: kaks) autot renditakse sisse liisingu ettevõtja poolt.

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	52	52			0%-5%	EUR	2020.a.
Lühiajalised laenud kokku	52	52					
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	116	10	54	52	6,5%	EUR	2027.a. - 2029.a.
Pikaajalised laenud	2 600		2 600	0	0%-10%	EUR	2021.a. - 2024.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 716	10	2 654	52			
Kapitalirendikohustised kokku	73	20	53	0			
Laenukohustised kokku	2 841	82	2 707	52			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laenud	40	40			3%-5%	EUR	2019.a.
Lühiajalised laenud kokku	40	40					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 424	0	1 424	0	4%-10%	EUR	2020.a. - 2023.a.
Pikaajalised laenud kokku	1 424	0	1 424	0			
Kapitalirendikohustised kokku	60	5	55	0			
Laenukohustised kokku	1 524	45	1 479	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	55	61
Kokku	55	61

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4	4	0	0
Võlad töövõtjatele	19	19	0	0
Maksuvõlad	21	21	0	0
Muud võlad	345	345	0	0
Intressivõlad	345	345	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	389	389	0	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3	3	0	0
Muud võlad	304	304	0	0
Intressivõlad	304	304	0	0
Tasu loovutatud nõue eest	23	23	0	0
Jagunemise käigus omandatud kohustis	40	40	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	370	370	0	0

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	950	831	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	238	208	
Kokku tingimuslikud kohustised	1 188	1 039	24

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41	132
Leedu	648	18
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	689	150
Kokku müügitulu	689	150
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	558	32
Autode kasutusrent	13	21
Ärinõustamine ja juhtimisteenused	118	90
Lepingutasud	0	7
Kokku müügitulu	689	150

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	77
Rendi- ja üüritulu	12	0
Muud	10	0
Kokku muud äritulud	22	77

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	408	29
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8	3
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	416	32

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Maarent	0	1
Riiklikud ja kohalikud maksud	5	0
Administratiiv- ja bürookulud	23	17
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28	18

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	19	2
Sotsiaalmaksud	3	2
Kokku tööjõukulud	22	4
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	147	0	6
Negatiivne firmaväärtus	147	0	6
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	147	0	6

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	1 784	0
Sidusettevõtjad	0	193	0	83
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	274	1 144	350	479
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	286	0	18

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Odav Vara OÜ	0	0	0	6	2	10	6%	EUR	2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Osanikud	0	0	0	202	49	6	0%-6,5%	EUR	2020-2022
Seotud ettevõtjad	0	0	0	20	0	44	5%-10%	EUR	2020-2025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lähedased pereliikmed	0	0	0	94	19	16	0%-6,5%	EUR	2019-2022

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Laenuguru OÜ	0	0	0	22	0	0	0%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Osanikud	10	48	0	106	104	0	0%-3%	EUR	2019
Seotud ettevõtjad	0	50	0	0	110	0	5%	EUR	2019-2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	0	0	18
Sidusettevõtjad	0	0	21	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	0	2	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018

Arvestatud tasu	2	0
-----------------	---	---

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis võiksid mõjutada äriühingu koostatud bilanssi ja tulemiaruanne.

Koroonaviirusest põhjustatud kriis on langenud täpselt majandusaastaruannete koostamise kõrgajale. Mõju tekkepõhisust arvestades on Eesti ettevõtete jaoks tegu mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. See tähendab, et koroonaviiruse mõju aastaaruandele avalikustatakse lisades, mitte 31.12.2019 bilansis ning lõppenud aruandlusperioodi aruannetes (kasumiaruanne, rahavoogude aruanne jms).

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	90	74
Nõuded ja ettemaksed	120	122
Nõuded ostjate vastu	108	80
Nõuded seotud osapoolte vastu	12	21
Muud nõuded	0	21
Kokku varud	796	794
Lõpetamata toodang	796	794
Kokku käibevarad	1 006	990
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	111	40
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	98	2
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13	38
Nõuded ja ettemaksed	1 624	1 825
Muud nõuded	1 624	1 825
Materiaalsed põhivarad	70	81
Kokku põhivarad	1 805	1 946
Kokku varad	2 811	2 936
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	39	45
Võlad ja ettemaksed	317	370
Võlad tarnijatele	2	2
Muud võlad	315	368
Kokku lühiajalised kohustised	356	415
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 487	1 479
Kokku pikaajalised kohustised	1 487	1 479
Kokku kohustised	1 843	1 894
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 025	984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60	55
Kokku omakapital	968	1 042
Kokku kohustised ja omakapital	2 811	2 936

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	39	150
Muud äritulud	0	77
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1	-32
Mitmesugused tegevuskulud	-16	-18
Tööjõukulud	-6	-4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32	-31
Olulised käibevara allahindlused	0	-47
Kokku ärikasum (-kahjum)	-16	95
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	14	0
Intressitulud	58	58
Intressikulud	-116	-98
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-60	55
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60	55

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-16	95
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	32	31
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-78
Kokku korrigeerimised	32	-47
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	95
Varude muutus	-2	-47
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-65	-64
Kokku rahavood äritegevusest	-40	32
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	165
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-70	-25
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1	-12
Antud laenud	-424	-377
Antud laenude tagasimaksed	634	225
Laekunud intressid	40	0
Laekunud dividendid	14	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	193	-24
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	48	327
Saadud laenude tagasimaksed	-59	-254
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8	-16
Makstud intressid	-104	0
Makstud dividendid	-14	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-137	57
Kokku rahavood	16	65
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16	65
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90	74

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3	984	987
Aruandeaasta kasum (kahjum)		55	55
31.12.2018	3	1 039	1 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-60	-60
Väljakuulutatud dividendid		-14	-14
31.12.2019	3	965	968
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-98	-98
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		321	321
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	3	1 188	1 191

Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 eurot.

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid (Lisa 12).

Vastavalt Raamatupidamise seaduse § 20(3) äriühingust raamatupidamiskohustuslane, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne äriühingu konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tema bilansis kajastatud valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

2020. aasta alguses vallandunud koroonaviiruse pandeemia on avaldanud ettevõtte majandustegevusele olulist mõju ning põhjustanud kahtluse ettevõtte tegevuse jätkusuutlikkuses likviidsusprobleemide tõttu.

Likviidsusprobleemide ületamiseks ei taotlenud ettevõtte pangalt laenu ega kasutanud töötukassa makstavat töötasuühivitist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes tegevuse jätkuvuse printsibist, kuna juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline taastama suurema osa oma majandustegevusest ligikaudu aasta jooksul pärast eriolukorra piirangute lõppu.

Pandeemia mõjuga seotud asjaolud on avalikustatud lisas "Aruandekuupäeva järgsed sündmused".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.08.2020

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	20.08.2020
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	20.08.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 26.

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 ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud 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 olulistes 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

21.08.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	21.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371
Kokku	856
Jaotamine	
Dividendideks	50
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	806
Kokku	856

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	24000	61.54%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	11000	28.21%	Ei
Turu-uuringud ja avaliku arvamuse küsitlused	73201	4000	10.26%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Kimask	37212210241	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
E-posti aadress	alg@alg.ee