

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Spectre Invest OÜ

registrikood: 10956478

tänava/talu nimi, Narva mnt 7-562

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6618011, +372 58132303

faks: +372 6460040

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Muud nõuded	7
Lisa 5 Muud võlad	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Müügitulu	8
Lisa 8 Tööjõukulud	8
Lisa 9 Seotud osapooled	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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 051 840	621 555	2
Kokku käibevarad	1 051 840	621 555	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	156 985	156 985	3
Finantsinvesteeringud	861 723	1 133 001	4
Kinnisvarainvesteeringud	199 222	219 262	
Kokku põhivarad	1 217 930	1 509 248	
Kokku varad	2 269 770	2 130 803	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 407	7 723	5
Kokku pikaajalised kohustised	7 407	7 723	
Kokku kohustised	7 407	7 723	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 120 264	1 932 272	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 283	187 992	
Kokku omakapital	2 262 363	2 123 080	
Kokku kohustised ja omakapital	2 269 770	2 130 803	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	87 837	133 677	7
Mitmesugused tegevuskulud	-54 267	-8 921	
Ärikasum (kahjum)	33 570	124 756	
Muud finantstulud ja -kulud	105 713	63 236	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 283	187 992	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 283	187 992	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Spectre Invest OÜ 2020 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 alljärgnevates 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 aktsiastest 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

Spectre Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	1 051 840	621 555
Kokku raha	1 051 840	621 555

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11280913	Berlin Investment Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara	77	77
11389308	MCM Consulting OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
11055049	OÜ EE Estate	Eesti	Kinnisvara	100	100
	BWG Berlin Wall GmbH	Saksamaa	Kinnisvara	90	90

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Berlin Investment Holding OÜ	2 002	2 002
MCM Consulting OÜ	2 556	2 556
OÜ EE Estate	75 927	75 927
BWG Berlin Wall GmbH	76 500	76 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	156 985	156 985

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	861 723	861 723
Laenunõuded	861 723	861 723
Kokku muud nõuded	861 723	861 723
	31.12.2019	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	1 133 001	1 133 001
Laenunõuded	1 133 001	1 133 001
Kokku muud nõuded	1 133 001	1 133 001

Lisa 5 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	7 407	7 407
Laenuvõlad	7 407	7 407
Kokku muud võlad	7 407	7 407
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	7 723	7 723
Laenuvõlad	7 723	7 723
Kokku muud võlad	7 723	7 723

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	87 837	133 677
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	87 837	133 677
Kokku müügitulu	87 837	133 677
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	630	630
Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine	30 500	30 500
Finantsinvesteeringud kinnisvarasse	56 707	102 547
Kokku müügitulu	87 837	133 677

Lisa 8 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 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	115 500		231 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 407		7 723

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2021

Spectre Invest OÜ (registrikood: 10956478) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCCHELLI	Juhatuse liige	18.05.2021
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCCHELLI	Juhatuse liige	20.05.2021
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 120 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 283
Kokku	2 259 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 259 547
Kokku	2 259 547

Spectre Invest OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2020. aasta puhaskasum summas 139 283 EUR alljärgnevalt:

Spectre Invest OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2020 in the amount of 139 283 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 139 283 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 120 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 283
Kokku	2 259 547
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 259 547
Kokku	2 259 547

Spectre Invest OÜ 2020. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 18. mai 2021 otsusega, allkirjastamine 18. mai 2021.

Spectre Invest OÜ 2020 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 28, 2021, signing on May 28, 2021.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	56707	64.56%	Yes
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	30500	34.72%	No
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	630	0.72%	No

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MARCO ZUCCHELLI	37403260087	Estonia	896 EUR (Ordinary ownership)
Gian Claudio Zucchelli	30.08.1969	Italy	1664 EUR (Ordinary ownership)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 6618011
Fax	+372 6460040
Cellular phone	+372 58132303
E-mail address	claudio@estate.ee