

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

registrikood: 10064343

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 7-56

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6449030, +372 53414663

e-posti aadress: toomas@at.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 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

2020.aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist. Müüdi üks kinnisvarainvesteering.

2020. aastal oli realiseerimise netokäive 52 887 eurot ja kasum oli 22 409 eurot.

2020. aastal ei tehtud olulisi investeeringuid ning neid ei planeerita ka aastal 2021.

2020. aastal ei tehtud olulisi arendus- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2021.

2021 .aastal jätkatakse põhitegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	94 205	6 611
Nõuded ja ettemaksed	68 446	68 245
Kokku käibevarad	162 651	74 856
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	646 373	696 361
Finantsinvesteeringud	1 144	1 144
Kinnisvarainvesteeringud	750 000	805 000
Kokku põhivarad	1 397 517	1 502 505
Kokku varad	1 560 168	1 577 361
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	10 000
Võlad ja ettemaksed	2 422	2 366
Kokku lühiajalised kohustised	2 422	12 366
Kokku kohustised	2 422	12 366
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 532 522	1 499 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 408	62 663
Kokku omakapital	1 557 746	1 564 995
Kokku kohustised ja omakapital	1 560 168	1 577 361

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	52 887	71 554
Muud äritulud	17 000	10 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 319	-9 045
Mitmesugused tegevuskulud	-10 224	-10 013
Muud ärikulud	-28 040	-20 000
Ärikasum (kahjum)	19 304	42 496
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 749	21 735
Muud finantstulud ja -kulud	0	31
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 053	64 262
Tulumaks	-645	-1 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 408	62 663

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid), mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid ja Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi vastavasisulised määrused.

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtpapereid, ostjalt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, kui grupile läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustuse lepingu tingimustele.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil tuleb emaettevõtja bilansis kajastada kõik tütarettevõtja omakapitali muutused – nii selliseid, mis kajastuvad kasumis (kahjumis), kui ka selliseid, mis kajastuvad muude omakapitali kirjete muutustes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Nõuded on hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi nõuet eraldi, arvestades teadolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes ärikuludes ja lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, mil laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub igaaastasel hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhtkonna enda hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektiga samas piirkonnas. Renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel "Müügitulu".

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud ärikulud”/„ Muud äritulud”.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi, emiteeritud võlakirju negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustisega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustised kajastatakse bilansis hetkel, kui grupile läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustise lepingu tingimustele.

Pikaajalised finantsinvesteeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke, nende isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arveldusarved	94 205	6 611
Kokku raha	94 205	6 611

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kokku nõuded ostjate vastu	90	0

Lisa 4 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
10261635	Grid Emerek OÜ	Eesti		100	100
10901276	AT Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti		67	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Grid Emerek OÜ	635 245	-20 000	3 263		618 508
AT Kinnisvarahalduse OÜ	61 116	-8 040	486	-25 698	27 864
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	696 361	-28 040	3 749	-25 698	646 372

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	795 000
Ostud ja parendused	10 000
31.12.2019	805 000
Müügid	-55 000
31.12.2020	750 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 165	67 744
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 319	9 044
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	72 000	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 887	71 554
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 887	71 554
Kokku müügitulu	52 887	71 554
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	44 165	67 744
Muu	8 722	3 810
Kokku müügitulu	52 887	71 554

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Laenud

2019	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Olulise osalusega eraisikust omanikud	10 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütaretevõtjad	15 000	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2021

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	juhatuse liige (juhataja)	15.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 532 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 408
Kokku	1 554 930
Jaotamine	
Dividendideks	32 000
Kokku	32 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	44165	83.51%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	8722	16.49%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1600 EUR (Lihtomand)
Avo lin	36309250235	Eesti	960 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Mobiiltelefon	+372 53414663
E-posti aadress	toomas@at.ee