

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Shnelli Ärimaja

registrikood: 11620881

tänavanimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: shnelli@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud 26. märtsil 2009. aastal eesmärgiga omada ja hallata Tallinnas, Toompuiestee 35 asuvat büroohoonet.

Ülevaade aktsiaseltsi 2020. aasta tegevusest

2020. aastal tegeles ettevõtte aktiivselt Toompuiestee 35 büroohoonesse uute üürnike leidmise ja pindade väljaehitamisega. Sama tegevusega jätkatakse ka järgneval majandusaastal. 2020. aasta lõpu seisuga oli büroomaja 97% ulatuses välja renditud.

2020. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2020. aastal 1 351 044 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2020. aasta kasum oli 1 324 218 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi kasumit 608 375 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh eur)	1 351	966
Brutokasumimäär %	70%	57%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 324	918
Puhasrentaablus	98%	95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,68	0,31
ROA	6%	4%
ROE	11%	8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenude intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest. Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2020. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2021

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega, hoides kõrget büroohoone täituvust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 132	1 736	
Nõuded ja ettemaksed	430 231	301 280	2
Varud	0	3 396	
Kokku käibevarad	431 363	306 412	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 667 500	4 077 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	19 760 000	19 140 000	3
Materiaalsed põhivarad	3 169	1 385	
Kokku põhivarad	23 430 669	23 218 385	
Kokku varad	23 862 032	23 524 797	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	470 181	453 929	4
Võlad ja ettemaksed	167 037	549 636	5
Kokku lühiajalised kohustised	637 218	1 003 565	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 677 041	11 700 222	4
Võlad ja ettemaksed	402 545	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	11 079 586	11 700 222	
Kokku kohustised	11 716 804	12 703 787	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	7
Kohustuslik reservkapital	262 038	262 038	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 938 594	7 020 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324 218	917 754	
Kokku omakapital	12 145 228	10 821 010	
Kokku kohustised ja omakapital	23 862 032	23 524 797	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 351 044	965 519	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-401 589	-419 201	9
Brutokasum (-kahjum)	949 455	546 318	
Turustuskulud	-17 346	-1 411	
Üldhalduskulud	-19 103	-12 092	
Muud äritulud	608 376	608 493	3
Muud ärikulud	0	-13	
Ärikasum (kahjum)	1 521 382	1 141 295	
Intressitulud	188 987	199 691	
Intressikulud	-386 151	-423 232	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 324 218	917 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324 218	917 754	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 521 382	1 141 295	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 662	1 049	
Muud korrigeerimised	-608 375	-608 493	3
Kokku korrigeerimised	-606 713	-607 444	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	60 026	-66 839	2
Varude muutus	3 396	-256	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 810	7 040	
Kokku rahavood äritegevusest	999 901	473 796	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 446	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 625	-111 398	
Antud laenud	-143 500	-415 000	10
Antud laenude tagasimaksed	553 000	138 000	10
Laekunud intressid	10	253	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	394 439	-388 145	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 006 929	-434 849	4
Makstud intressid	-388 015	-429 675	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 394 944	-864 524	
Kokku rahavood	-604	-778 873	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 736	780 609	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-604	-778 873	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 132	1 736	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 620 378	262 038	7 020 840	9 903 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	917 754	917 754
31.12.2019	2 620 378	262 038	7 938 594	10 821 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 324 218	1 324 218
31.12.2020	2 620 378	262 038	9 262 812	12 145 228

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Shnelli Ärimaja kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara 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 tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber aruandekuupäeval kehtiva kursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Aruandekuupäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

Täiendavat infot saab lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu	5

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 10.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel

toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 435	20 435	0	0	
Nõuded kontserniettevõtetele	11 353	11 353	0	0	10
Laenuõue emaaettevõttele	3 247 000	0	3 247 000	0	10
Intressinõue emaaettevõttele	375 787	375 787	0	0	10
Laenuõuded kontserniettevõtetele	420 500	0	420 500	0	10
Intressinõuded kontserniettevõtetele	22 656	22 656	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 097 731	430 231	3 667 500	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 604	14 604	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66 299	66 299	0	0	
Nõuded kontserniettevõtetele	10 911	10 911	0	0	10
Laenuõue emaaettevõttele	3 800 000	0	3 800 000	0	10
Intressinõue emaaettevõttele	202 667	202 667	0	0	10
Laenuõue kontserniettevõttele	277 000	0	277 000	0	10
Intressinõue kontserniettevõttele	6 799	6 799	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 378 280	301 280	4 077 000	0	

Kõik laenud on antud intressimääraga 5% ja laenude alusvaluutaks on EUR.

Täiendav info laenu- ja intressinõuete kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisas 10.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	19 140 000
Ostud ja parendused	11 625
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	608 375
31.12.2020	19 760 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 131 074	800 363
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	399 927	418 152

Vt ka lisasid 4, 8 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, võttes seejuures arvesse Shnelli Ärimaja ASi kasuks Toompuiestee 35 kinnistule seatud hoonestusõiguse tähtaja saabumisel juhatuse hinnangul realiseeruvate stsenaariumite tõenäosusi. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoone vakantsuse määra osas.

31.12.2020 seisuga on juhatuse, tuginedes kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 608 375 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud äritulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algselt lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	11 147 222	470 181	10 677 041	0	3.250%	EUR	17.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	11 147 222	470 181	10 677 041	0			
Laenukohustised kokku	11 147 222	470 181	10 677 041	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	12 154 151	453 929	11 700 222	0	3.375%	EUR	17.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	12 154 151	453 929	11 700 222	0			
Laenukohustised kokku	12 154 151	453 929	11 700 222	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Kokku	19 760 000	19 140 000

Aruandeaastal tagastati pangalaene 1 006 929 eurot (2019. aastal 434 849 eurot) ja intresse tasuti 388 015 eurot (2019. aastal 429 675 eurot). Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d hüpoteegid kogusummas 22 110 000 eurot.

Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 506	35 506	0	0	
Maksuvõlad	19 571	19 571	0	0	
Saadud ettemaksed	5 322	5 322	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	495 094	92 549	402 545	0	10
Intressivõlad	14 089	14 089	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	569 582	167 037	402 545	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	33 125	33 125	0	0	
Saadud ettemaksed	5 322	5 322	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	495 236	495 236	0	0	10
Intressivõlad	15 953	15 953	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	549 636	549 636	0	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 9 262 812 eurot (2019. aastal 7 938 594 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 852 562 eurot (2019. aastal 1 587 719 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 410 250 eurot (2019. aastal 6 350 875 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	2 620 378	2 620 378
Aktsiate arv (tk)	4 100 000	4 100 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 278 233 eurot ja maksimumaktsiakapital 5 112 932 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 0.63911 eurot. Äriregistris on aktsiakapital Eesti kroonides, mille suurus on 41 000 000 Eesti krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 20 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 80 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 10 krooni). Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 351 044	965 519
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 351 044	965 519
Kokku müügitulu	1 351 044	965 519
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 131 074	800 363
Kommunaalteenused	219 748	147 551
Muud	222	17 605
Kokku müügitulu	1 351 044	965 519

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdnud teenuseid kajastatud renditulu real summas 457 954 eurot ja kommunaalteenuste real summas 100 818 eurot (2019. aastal oli renditulu kajastatud 88 461 eurot ja kommunaalteenuseid 19 472 eurot).

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	399 927	418 152	3
Amortisatsioonikulu	1 662	1 049	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	401 589	419 201	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostenud teenuseid summas 25 414 eurot (2019. aastal 56 140 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arealis Holding AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 622 787	0	4 002 667	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	454 508	495 094	294 710	495 236

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	0	553 000	0	5%	EUR	31.01.2025
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	10 000	0	0	5%	EUR	31.01.2023
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	133 500	0	0	5%	EUR	31.01.2025

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	105 000	105 000	219	5%	EUR	05.09.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	310 000	33 000	0	5%	EUR	31.01.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 083	558 773	63 809	107 933

Seotud osapooltele osutatakse finantseerimisteenust ning ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust ja raamatupidamisteenust.

Aruandeaastal arvestati emaettevõttele antud laenudelt intresse 173 120 eurot (2019. aastal 192 858 eurot).

Aruandeaastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõtetele antud laenudelt intresse 15 856 eurot (2019. aastal 6 799 eurot).

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2019. ega 2020. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2021

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	15.06.2021
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	15.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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, väärresistide 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 märkimisväärset 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/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

17.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	17.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 938 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 324 218
Kokku	9 262 812
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 262 812
Kokku	9 262 812

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1351044	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	shnelli@arealis.com