

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Osaühing AK ÜHISVARA

**registrikood:** 10935789

**tänava/talu nimi,** Madise tee 12

**maja ja korteri number:**

**küla:** Miiduranna küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 74015

**telefon:** +372 5044300

**e-posti aadress:** kalle@akg.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 10 Kasutusrent	12
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

## Tegevusaruanne

OÜ AK Ühisvara tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja kinnisvaratehingud.

Ettevõtte on 2020 aastal suurendanud kinnisvarainvesteeringute mahtu.

OÜ AK Ühisvara kasumiks kujunes 632 975 eurot, mis teeniti renditulust, antud laenude intressidelt, põhivara müügist ja tütarettevõtetest.

Ettevõtte on investeerinud olemasolevatesse tütarettevõtetesse.

2021. aastaks planeeritakse uusi kinnisvarainvesteeringuid ning tütarettevõtete tegevuse kasumlikkuse suurendamist.

Olulisi uurimisväljaminekuid 2020 aastal ei tehtud.

Tegevjuhtkonnale ei makstud aruandeaastal mingeid tasusid ega tehtud ka soodustusi.

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

OÜ AK Ühisvara aastaaruandes näidatakse tütarettevõtteid bilansis kapitaliosaluse meetodil.

OÜ AK Ühisvara on emaettevõtteks OÜ-le Interforum, OÜ-le La Casa, OÜ-le Ironclade, OÜ-le AKG Lootsi ja OÜ-le AK Haldus.

### Peamised finantssuhtarvud

	Arvutusmetoodika	2019	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	4,19	9,19
Omakapitali rentaablus ROE	Puhaskasum/omakapital*100	8,74%	10,15 %
Varade puhasrentaablus ROA	Puhaskasum/varad kokku*100	6,90%	8,09%
Omakapitali määär	Omakapital/varad kokku*100	79 %	80 %

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 165 421	470 741	2
Finantsinvesteeringud	12 763	13 335	3
Nõuded ja ettemaksud	109 030	109 000	4
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 287 214</b>	<b>593 076</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 255 496	1 134 209	6
Finantsinvesteeringud	625	625	
Nõuded ja ettemaksud	4 295 322	3 674 012	4
Kinnisvarainvesteeringud	940 535	1 655 634	8
Materiaalsed põhivarad	48 695	37 051	9
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>6 540 673</b>	<b>6 501 531</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>7 827 887</b>	<b>7 094 607</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	138 535	138 230	12
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>138 535</b>	<b>138 230</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 452 639	1 352 639	11
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 452 639</b>	<b>1 352 639</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 591 174</b>	<b>1 490 869</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 600 926	5 111 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	632 975	489 834	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>6 236 713</b>	<b>5 603 738</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>7 827 887</b>	<b>7 094 607</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	625 176	608 832	14
Muud äritulud	6 257	236 545	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-972	-668	
Mitmesugused tegevuskulud	-518 729	-498 650	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 755	-18 507	
Muud ärikulud	-4 479	-48 604	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>85 498</b>	<b>278 948</b>	
Intressitulud	151 762	125 435	16
Intressikulud	-25 000	0	16
Muud finantstulud ja -kulud	420 715	85 451	16
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>632 975</b>	<b>489 834</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>632 975</b>	<b>489 834</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglasel väärtuses aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglasel väärtuses ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglasel väärtuses muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglasel väärtuses muutused kajastatakse järjepidevalt kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks loetakse ettevõtteid, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel

väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.  
Edasine kajastamine - kasutatakse kapitaliosaluse meetodit.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majandusliikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalset või immateriaalset põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

### 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval

tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest 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.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majandusliku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on tütarettevõtted, osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
SEB	1 165 421	470 741
Nordea Bank	0	0
<b>Kokku raha</b>	<b>1 165 421</b>	<b>470 741</b>

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2018</b>	13 446	13 446
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-111	-111
<b>31.12.2019</b>	<b>13 335</b>	<b>13 335</b>
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-572	-572
<b>31.12.2020</b>	<b>12 763</b>	<b>12 763</b>



## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	4 295 322		4 295 322
Laenu nõuded	4 011 806		4 011 806
Intressinõuded	283 516		283 516
Ettemaksed	109 030	109 030	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>4 404 352</b>	<b>109 030</b>	<b>4 295 322</b>

  

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	3 674 012		3 674 012
Laenu nõuded	3 446 658		3 446 658
Intressinõuded	227 354		227 354
Ettemaksed	109 000	109 000	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>3 783 012</b>	<b>109 000</b>	<b>3 674 012</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 555	0	3 208
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>		<b>3 555</b>		<b>3 208</b>

## Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 255 496	1 134 209
<b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b>	<b>1 255 496</b>	<b>1 134 209</b>

## Lisa 7 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
11590246	Ironclade OÜ	Eesti	finants ja kinnisvara investeerimine	100	100
11163900	La Casa OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
11117113	Interforum OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	50
11149509	AKG Lootsi OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	50
14675724	AK Haldus OÜ	Eesti	kinnisvara omamine/rentimine	50	50

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
AKG Lootsi OÜ	50	300 000	

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2018</b>			
Soetusmaksumus	270 303	422 050	692 353
Akumuleeritud kulum		-21 937	-21 937
<b>Jääkmaksumus</b>	270 303	400 113	670 416
Ostud ja parendused		1 043 000	1 043 000
Müügid		-49 722	-49 722
Amortisatsioonikulu		-8 060	-8 060
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	270 303	1 415 328	1 685 631
Akumuleeritud kulum		-29 997	-29 997
<b>Jääkmaksumus</b>	270 303	1 385 331	1 655 634
Müügid		-710 000	-710 000
Amortisatsioonikulu		-5 099	-5 099
<b>31.12.2020</b>			
Soetusmaksumus	270 303	705 328	975 631
Akumuleeritud kulum		-35 096	-35 096
<b>Jääkmaksumus</b>	270 303	670 232	940 535

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	42 860	29 800

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	76 474	76 474
Akumuleeritud kulum	-23 125	-23 125
<b>Jääkmaksumus</b>	53 349	53 349
Amortisatsioonikulu	-7 410	-7 410
Müügid (jääkmaksumuses)	-8 888	-8 888
<b>31.12.2019</b>		
Soetusmaksumus	67 586	67 586
Akumuleeritud kulum	-30 535	-30 535
<b>Jääkmaksumus</b>	37 051	37 051
Ostud ja parendused	22 417	22 417
Amortisatsioonikulu	-10 773	-10 773
<b>31.12.2020</b>		
Soetusmaksumus	90 003	90 003
Akumuleeritud kulum	-41 308	-41 308
<b>Jääkmaksumus</b>	48 695	48 695

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed		6 971
Transpordivahendid		6 971
<b>Kokku</b>		<b>6 971</b>

## Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	12 600	12 600
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>

1-5 aasta jooksul	12 600	12 600
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
<b>Kokku</b>	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>

## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 452 639			1 452 639
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 452 639			1 452 639
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 352 639			1 352 639
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 352 639			1 352 639

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	470	470
Maksuvõlad	3 555	3 555
Saadud ettemaksed	134 510	134 510
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>138 535</b>	<b>138 535</b>
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	468	468
Maksuvõlad	3 208	3 208
Muud võlad	254	254
Muud viitvõlad	254	254
Saadud ettemaksed	134 300	134 300
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>138 230</b>	<b>138 230</b>

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	625 176	608 832
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>625 176</b>	<b>608 832</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>625 176</b>	<b>608 832</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kinnisvara rendile andmisest	625 176	608 832
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>625 176</b>	<b>608 832</b>

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-572	63
Saadud dividendid	0	123
Kap.osaluse tulem tütar- ja sidusettevõttelt	421 287	85 265
Nõude loovutamine	0	0
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>420 715</b>	<b>85 451</b>

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	338 259		323 259	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	776 675	1 352 639	726 675	1 352 639

**Laenud**

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Interforum OÜ	15 000	5%	EUR	29.05.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tallinna Spordibaasid OÜ	50 000		EUR	

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad				
Interforum OÜ	10 000		5%	EUR
La Casa OÜ		82		

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

	2020	2019	
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad		200	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	576 600		576 600

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.07.2021

**Osaühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE KUUSIK	Juhatuse liige	21.07.2021



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing AK ÜHISVARA osanikele

## Vastupidine arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing AK ÜHISVARA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, tulenevalt meie aruande osas „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsusest, ei kajasta kaasnev raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Vastupidise arvamuse alus

Ettevõtte aastaaruandes on tütarettevõtted kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt Eesti finantsarvestuse standardile oleks tulnud tütarettevõtete finantandmed rida-realt konsolideerida.

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 kutsete arvestuseksperitide 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.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsuste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Säde

Vandeauditori number 678

Capella Audit OÜ

Auditoritegevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

28.07.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing AK ÜHISVARA (registrikood: 10935789) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	28.07.2021

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2020</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 600 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)	632 975
<b>Kokku</b>	<b>6 233 901</b>

Aruandeaasta kasum otsustati liita eelmiste perioodide kasumiga

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	625176	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Kuusik	36911100217		2556 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044300
E-posti aadress	kalle@akg.ee