

Kinnisvarainvest OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Kinnisvarainvest

registrikood: 10036424

tänava nimi, 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Muud nõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Laenukohustised	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20
Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

TEGEVUSARUANNE

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

Kinnisvarainvest OÜ esitab 2020.a. konsolideeritud aruande. Kontsern koosneb kuuest äriühingust:

- Eesti emaettevõttest Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi "emaettevõtte"),
- Eesti tütarettevõttest Laenuguru OÜ (100% osalus, põhitegevuseks on laenu andmine),
- 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.).

Kontserni 2020.a. puhaskasum oli 657 tuhat eurot, sh 416 tuhat eurot kasumit tõi kontsernile UAB Kinnisvarainvest tänu edukale kinnisvara müügile Leedus.

Tulevikukavad:

Keerulistele oludele vaatamata püsib lootus majanduskriis sügiseks seljatada.

Nagu muudeski 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.

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

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.

Kuigi seni on arendusprojektide ja laenuportfelli kvaliteet püsinud suhteliselt hea, tasub meeles pidada, et kriisil on majandusele endiselt tõsine negatiivne mõju ning makseraskused võivad hakata avalduma alles 2021. aastal.

Teiseks kontserni peamiseks tulevikuplaaniks on tunduvalt suurendada tütarettevõtte Laenuguru OÜ laenuportfelli. Kuigi seni on laenuportfelli kvaliteet püsinud suhteliselt hea, tasub meeles pidada, et kriisil on majandusele endiselt tõsine negatiivne mõju ning makseraskused võivad hakata avalduma alles 2021. aastal.

Tänu sellele ei ole juhtkonnal võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majandusolukorra mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile tulevikus. Kuid juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõttele jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh EUR)	782	689
Käibe kasv/ kahanemine (%)	13%	359%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	657	377
Puhasrentaablus %	84%	54%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,6	5,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$
- ☐ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- ☐ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	743	397	2
Finantsinvesteeringud	30	30	3
Nõuded ja ettemaksed	1 016	1 379	4
Varud	590	840	5
Kokku käibevarad	2 379	2 646	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13	13	6,7
Nõuded ja ettemaksed	1 911	1 012	4
Kinnisvarainvesteeringud	0	355	9
Materiaalsed põhivarad	140	70	10
Kokku põhivarad	2 064	1 450	
Kokku varad	4 443	4 096	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	129	82	11
Võlad ja ettemaksed	294	389	12
Kokku lühiajalised kohustised	423	471	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 586	2 759	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 586	2 759	
Kokku kohustised	3 009	3 230	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	786	485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	636	371	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 425	859	
Vähemusosalus	9	7	
Kokku omakapital	1 434	866	
Kokku kohustised ja omakapital	4 443	4 096	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	782	689	14
Muud äritulud	333	22	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-312	-416	16
Mitmesugused tegevuskulud	-55	-28	17
Tööjõukulud	-43	-22	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25	-32	10
Olulised käibevara allahindlused	-42	0	4
Muud ärikulud	-1	-7	
Ärikasum (kahjum)	637	206	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	147	19
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13	0	20
Intressitulud	187	194	
Intressikulud	-145	-155	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	692	392	
Tulumaks	-35	-15	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	657	377	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	636	371	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	21	6	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	637	206	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25	32	10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-332	0	15
Muud korrigeerimised	-19	1 031	
Kokku korrigeerimised	-326	1 063	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	452	-558	
Varude muutus	250	-46	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26	19	
Makstud ettevõtte tulumaks	-35	-15	
Kokku rahavood äritegevusest	1 004	669	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3	0	10
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	39	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41	0	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	710	0	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-70	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1	
Antud laenud	-2 910	-1 732	
Antud laenude tagasimaksed	1 930	1 226	
Laekunud intressid	179	0	
Laekunud dividendid	13	0	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-83	-577	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 542	366	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 690	-113	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-91	-8	
Makstud intressid	-266	0	
Makstud dividendid	-70	-14	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-575	231	
Kokku rahavood	346	323	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	397	74	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	346	323	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	743	397	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	3	1 039	0	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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		636	21	657
Väljakuulutatud dividendid		-70	-19	-89
31.12.2020	3	1 422	9	1 434

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 euro.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütaretevõtete (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.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütaretevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütaretevõtted) 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 tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütaretevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütaretevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtte 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 tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütaretevõtte tulused ja kulused kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtte müügist. Juhul, kui tütaretevõtte 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 tütaretevõtte 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 osts ja müüki kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu).

Õiglases väärtuses 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 laenuid 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 laekuvas 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 ülikviidsetesse 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 valuutat 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 -kohustised (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 mõõdetakse õiglases väärtuses, 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse 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 õiglases väärtuses. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik 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 arvutamisel 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 amortiseerimisühikuidest. 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 arvele 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 suurus 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 netosummal. 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 ettevõtete 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 Leedu asuva tütarettevõtte 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. Leedu 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 suurus tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	54	59
Pank	689	338
Kokku raha	743	397

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2018	30	30
31.12.2019	30	30
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	30	30
31.12.2020	30	30
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	30	30

Tütarettevõtte pankade deposiit kajastub bilansis lühiajaliste finantsinvesteeringutena.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	99	99	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	104	104	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	0	0	
Muud nõuded	2 788	877	1 614	297	8
Laenunõuded	2 780	869	1 614	297	8
Intressinõuded	8	8	0	0	8
Ettemaksed	14	14	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	14	14	0	0	
Võla tasumise kokkuleppe	19	19			
Muud nõuded	13	13	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-37	-37	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 927	1 016	1 614	297	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	8
Laenunõuded	1 763	751	1 012	0	8
Garantee	25	25	0	0	
Muud nõuded	4	4	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 391	1 379	1 012	0	

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3	0
Lõpetamata toodang	587	840
Kokku varud	590	840

Lõpetamata toodanguna on bilansis kajastatud Eestis 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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvara arendus	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	Kinnisvara abitegevus	75	75
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
UAB Kinnisvarainvest	0	0
UAB Palangos namai	2	2
Laenuguru OÜ	96	96
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	98	98

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 23). Juhatus 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.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
			Laenuandmine		
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee-ettevõtja	50	50
12084108	Odav Vara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Muud muutused	31.12.2020
Pirnipuu Vesi MTÜ	12	0	0	12
Odav Vara OÜ	1	-13	13	1
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13	-13	13	13

Investeering sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 8 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 780	869	1 614	297	3%-12%	EUR	2021.a. - 2030.a.	4
Intressinõuded	8	8	0	0				4
Kokku muud nõuded	2 788	877	1 614	297				4

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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.	4
Kokku muud nõuded	1 763	751	1 012	0				4

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 9 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
Ostud ja parendused	41	41
Müügid	-396	-396
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	710	0

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud Leedus asuvad kinnistud, mis omandati väärtuse kasvu eesmärgil.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Ettemaksed	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	194	0	194
Akumuleeritud kulum	-113	0	-113
Jääkmaksumus	81	0	81
Ostud ja parendused	21		21
Amortisatsioonikulu	-32		-32
31.12.2019			
Soetusmaksumus	215	0	215
Akumuleeritud kulum	-145	0	-145
Jääkmaksumus	70	0	70
Ostud ja parendused	113	3	116
Muud ostud ja parendused	113	3	116
Amortisatsioonikulu	-25		-25
Müügid (jääkmaksumuses)	-21		-21
31.12.2020			
Soetusmaksumus	254	3	257
Akumuleeritud kulum	-117	0	-117
Jääkmaksumus	137	3	140

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	39	0
Transpordivahendid	39	0
Kokku	39	0

Uusi autosid ostetakse kapitalirendi alusel.

Lisa 11 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	68	68			0%-5.5%	EUR	2021.a.
Lühiajalised laenud kokku	68	68					
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	588	41	302	245	6.5%	EUR	2022.a. - 2030.a.
Muud laenud	1 964	0	1 724	240	5% - 6.5%	EUR	2022.a. - 2027.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 552	41	2 026	485			
Kapitalirendikohustised kokku	95	20	75	0			
Laenukohustised kokku	2 715	129	2 101	485			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	127	55
Kokku	127	55

Saadud pangalaenu tagatiseks on panga kasuks seatud hüpoteegid laenusajate omanduses olevatele kinnisasjadele.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13	13	0	0
Võlad töövõtjatele	17	17	0	0
Maksuvõlad	39	39	0	0
Muud võlad	224	224	0	0
Intressivõlad	224	224	0	0
Muud võlad	1	1	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	294	294	0	0

	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

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	1 093	950	
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	273	238	
Kokku tingimuslikud kohustised	1 366	1 188	26

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvatud 20% brutodividendidelt. Teatud tingimustel võivad välja makstud dividendid olla maksuvabad või maksustatud tulumaksuga summas 14/86 netodividendidelt.

Tingimuslikud kohustised seoses Maksuametiga.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2019. ja 2020. aastatel maksuauditit läbi ei viidud.

Kontserni emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	430	41
Leedu	352	648
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	782	689
Kokku müügitulu	782	689
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	384	558
Autode kasutusrent	14	13
Ärinõustamine ja juhtimisteenused	378	118
Muu vara müük	6	0
Kokku müügitulu	782	689

Lisa 15 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	314	0	9
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	18	0	10,25
Rendi- ja üüritulu	0	12	
Muud	1	10	
Kokku muud äritulud	333	22	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	214	408
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	8
Vahendustasu	98	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	312	416

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	3	5
Administratiiv- ja bürookulud	52	23
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55	28

Lisa 18 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	37	19
Sotsiaalmaksud	6	3
Kokku tööjõukulud	43	22
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	147
Negatiivne firmaväärtus	0	147
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	147

Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	13	0
Dividenditulu	13	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13	0

Lisa 21 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad				0
Sidusettevõtjad	0	168	0	193
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 118	1 395	274	1 144
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	279	0	286

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Odav Vara OÜ	0	0	0	0	1	5	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	60	90	0	0%	EUR	2022
Seotud ettevõtjad	1 102	247	20	599	239	27	5%-10%	EUR	2021:2025
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	23	30	17	0%-6,5%	EUR	2022

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	400	0	14
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6	0	5	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	1	2

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

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Koroonaviirusest põhjustatud kriis on teist aastat järjest langenud täpselt majandusaasta aruannete koostamise kõrgajale. Mõju tekkepõhisust arvestades on Eesti ettevõtete jaoks tegu mittekorrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega. See tähendab, et koroonaviiruse mõju aastaaruandele avalikustatakse lisades, mitte 31.12.2020 bilansis, ning lõppenud aruandlusperioodi aruannetes (kasumiaruanne, rahavoogude aruanne jms).

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	35	90
Nõuded ja ettemaksed	530	120
Nõuded ostjate vastu	141	108
Nõuded seotud osapoolte vastu	387	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	0
Kokku varud	587	796
Lõpetamata toodang	587	796
Kokku käibevarad	1 152	1 006
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	111	111
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	98	98
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13	13
Nõuded ja ettemaksed	910	1 624
Muud nõuded	910	1 624
Materiaalsed põhivarad	140	70
Kokku põhivarad	1 161	1 805
Kokku varad	2 313	2 811
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	63	39
Võlad ja ettemaksed	226	317
Võlad tarnijatele	2	2
Muud võlad	224	315
Kokku lühiajalised kohustised	289	356
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	926	1 487
Kokku pikaajalised kohustised	926	1 487
Kokku kohustised	1 215	1 843
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	895	1 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	200	-60
Kokku omakapital	1 098	968
Kokku kohustised ja omakapital	2 313	2 811

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	421	39
Muud äritulud	45	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-209	-1
Mitmesugused tegevuskulud	-73	-16
Tööjõukulud	-9	-6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25	-32
Kokku ärikasum (-kahjum)	150	-16
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	57	14
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13	0
Intressitulud	49	58
Intressikulud	-69	-116
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	200	-60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	200	-60

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	150	-16
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25	32
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-18	0
Muud korrigeerimised	-70	0
Kokku korrigeerimised	-63	32
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27	11
Varude muutus	209	-2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1	-65
Kokku rahavood äritegevusest	270	-40
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-3	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	39	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-70
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1
Antud laenud	-1 328	-424
Antud laenude tagasimaksed	1 667	634
Laekunud intressid	41	40
Laekunud dividendid	70	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	486	193
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	604	48
Saadud laenude tagasimaksed	-1 163	-59
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-91	-8
Makstud intressid	-161	-104
Makstud dividendid	0	-14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-811	-137
Kokku rahavood	-55	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	90	74
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35	90

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		200	200
Väljakuulutatud dividendid		-70	-70
31.12.2020	3	1 095	1 098
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-98	-98
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		369	369
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	3	1 366	1 369

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 13).

Vastavalt Raamatupidamise seadusele 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.07.2021

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	10.08.2021
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	10.08.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 28.

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 töövõtude 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 asjasepuutuvaid 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 31.12.2020 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

10.08.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	10.08.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	636
Kokku	1 422
Jaotamine	
Dividendideks	200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 222
Kokku	1 422

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	384000	91.21%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	23000	5.46%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	14000	3.33%	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