

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

registrikood: 10064343

tänavatalu nimi, Kentmanni tn 7-56

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6449030, +372 53414663

e-posti aadress: toomas@at.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

2021.aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist. Müüdi kaks kinnisvarainvesteeringut ja soetati juurde üks.

2021. aastal oli realiseerimise netokäive 48 346 eurot ja kasum oli 247 747 eurot.

2021. aastal ei tehtud olulisi arendus- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2022.

2022.aastal jätkatakse põhitegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	94 541	94 205
Nõuded ja ettemaksed	0	68 446
Kokku käibevarad	94 541	162 651
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	720 950	646 373
Finantsinvesteeringud	1 088	1 144
Kinnisvarainvesteeringud	980 000	750 000
Materiaalsed põhivarad	15 000	0
Kokku põhivarad	1 717 038	1 397 517
Kokku varad	1 811 579	1 560 168
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	6 084	2 422
Kokku lühiajalised kohustised	6 084	2 422
Kokku kohustised	6 084	2 422
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 554 931	1 532 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	247 748	22 408
Kokku omakapital	1 805 495	1 557 746
Kokku kohustised ja omakapital	1 811 579	1 560 168

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	48 346	52 887
Muud äritulud	157 700	17 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 449	-12 319
Mitmesugused tegevuskulud	-10 615	-10 224
Muud ärikulud	-56	-28 040
Ärikasum (kahjum)	173 926	19 304
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	73 719	3 749
Muud finantstulud ja -kulud	103	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	247 748	23 053
Tulumaks	0	-645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	247 748	22 408

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid), mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid ja Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi vastavasisulised määrused. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Finantskohustised

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

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud muudesse aktsiatesse ja väärtapaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarved	94 541	94 205
Kokku raha	94 541	94 205

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	0	90
Kokku nõuded ostjate vastu	0	90

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10261635	Grid Emerek OÜ	Eesti		100	100
0901276	AT Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti		67	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Grid Emerek OÜ	618 508		-20 000	108 989		707 497
AT Kinnisvarahalduse OÜ	27 864	858	-18 000	-7 281	10 011	13 452
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	646 372	858	-38 000	101 708	10 011	720 949

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	805 000
Müügid	-55 000
31.12.2020	750 000
Ostud ja parendused	260 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	79 200
Müügid	-110 000
31.12.2021	980 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	42 246	44 165
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 942	12 319
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	188 500	72 000

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 346	52 887
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 346	52 887
Kokku müügitulu	48 346	52 887
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	42 146	44 165
Muu	6 200	8 722
Kokku müügitulu	48 346	52 887

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	juhatuse liige (juhataja)	04.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 554 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	247 748
Kokku	1 802 679
Jaotamine	
Dividendideks	32 000
Kokku	32 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42146	87.18%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	6200	12.82%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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