

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Shnelli Ärimaja

registrikood: 11620881

tänav a nimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Ülevaade aktsiaseltsi 2021. aasta tegevusest

2021. aastal tegeles ettevõtte aktiivselt Toompuiestee 35 büroohoonesse uute üürnike leidmise ja pindade väljaehitamisega. 2021. aasta lõpu seisuga oli büroomaja täies ulatuses välja renditud.

2021. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2021. aastal 1 649 998 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2021. aasta kasum oli 1 584 434 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi kasumit 655 550 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (tuh eur)	1 650	1 351
Brutokasumimäär %	69%	70%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 584	1 324
Puhasrentaablus	96%	98%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,92	0,68
ROA	6%	6%
ROE	12%	11%

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 2021. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2022

Järgmisel majandusaastal jätkatakse büroohoone tavapärase opereerimisega ja vajalike renoveerimistööde teostamisega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 905	1 132	
Nõuded ja ettemaksed	644 102	430 231	2
Kokku käibevarad	655 007	431 363	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 870 350	3 667 500	2
Kinnisvarainvesteeringud	20 440 000	19 760 000	3
Materiaalsed põhivarad	2 125	3 169	
Kokku põhivarad	24 312 475	23 430 669	
Kokku varad	24 967 482	23 862 032	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	471 706	470 181	4
Võlad ja ettemaksed	237 103	167 037	5
Kokku lühiajalised kohustised	708 809	637 218	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 215 920	10 677 041	4
Võlad ja ettemaksed	313 091	402 545	5
Kokku pikaajalised kohustised	10 529 011	11 079 586	
Kokku kohustised	11 237 820	11 716 804	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	7
Kohustuslik reservkapital	262 038	262 038	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 262 812	7 938 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 584 434	1 324 218	
Kokku omakapital	13 729 662	12 145 228	
Kokku kohustised ja omakapital	24 967 482	23 862 032	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 649 998	1 351 044	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-506 364	-401 589	9
Brutokasum (-kahjum)	1 143 634	949 455	
Turustuskulud	0	-17 346	
Üldhalduskulud	-15 303	-19 103	
Muud äritulud	655 550	608 376	3
Muud ärikulud	-12	0	
Ärikasum (kahjum)	1 783 869	1 521 382	
Intressitulud	189 908	188 987	
Intressikulud	-389 343	-386 151	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 584 434	1 324 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 584 434	1 324 218	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 783 869	1 521 382	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 044	1 662	
Muud korrigeerimised	-655 550	-608 375	3
Kokku korrigeerimised	-654 506	-606 713	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 969	60 026	2
Varude muutus	0	3 396	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-20 262	21 810	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 085 132	999 901	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-3 446	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 450	-11 625	3
Antud laenud	-235 850	-143 500	10
Antud laenude tagasimaksed	33 000	553 000	10
Laekunud intressid	6	10	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-227 294	394 439	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-459 596	-1 006 929	4
Makstud intressid	-388 469	-388 015	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-848 065	-1 394 944	
Kokku rahavood	9 773	-604	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 132	1 736	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 773	-604	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 905	1 132	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 584 434	1 584 434
31.12.2021	2 620 378	262 038	10 847 246	13 729 662

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded 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 2021 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	37 477	37 477	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 280	18 280	0	0	10
Laenunõuded	3 870 350	0	3 870 350	0	10
Intressinõuded	588 345	588 345	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 514 452	644 102	3 870 350	0	

	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 seotud osapoolte vastu	11 353	11 353	0	0	10
Laenunõuded	3 667 500		3 667 500	0	10
Intressinõuded	398 443	398 443	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 097 731	430 231	3 667 500	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	
31.12.2020	19 760 000
Ostud ja parendused	24 450
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	655 550
31.12.2021	20 440 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 303 049	1 131 074
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	505 320	399 927

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.

31.12.2021 seisuga on juhatuse, tuginedes kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 655 550 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	10 687 626	471 706	10 215 920	0	3.600%	EUR	17.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	10 687 626	471 706	10 215 920	0			
Laenukohustised kokku	10 687 626	471 706	10 215 920	0			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Kokku	20 440 000	19 760 000

Aruandeaastal tagastati pangalaene 459 596 eurot (2020. aastal 1 006 929 eurot) ja intresse tasuti 388 469 eurot (2020. aastal 388 015 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 lisa 3.

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad 31.12.2021 bilansipäeva seisuga käibevarasid. See on tingitud asjaolust, et enamiku lühiajalistest kohustistest moodustab pangalaenu lühiajaline osa, mida tasutakse igakuiselt jooksvast rahavoost.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	86 274	86 274	0	0	
Võlad seotud osapooltele	405 762	92 671	313 091	0	10
Maksuvõlad	16 911	16 911	0	0	
Saadud ettemaksed	26 284	26 284	0	0	
Intressivõlad	14 963	14 963	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	550 194	237 103	313 091	0	

	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	
Võlad seotud osapooltele	495 094	92 549	402 545	0	10
Maksuvõlad	19 571	19 571	0	0	
Saadud ettemaksed	5 322	5 322	0	0	
Intressivõlad	14 089	14 089	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	569 582	167 037	402 545	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 10 847 246 eurot (2020. aastal 9 262 812 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 169 449 eurot (2020. aastal 1 852 562 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 8 677 797 eurot (2020. aastal 7 410 250 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 649 998	1 351 044
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 649 998	1 351 044
Kokku müügitulu	1 649 998	1 351 044
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 303 049	1 131 074
Kommunaalteenused	346 837	219 748
Muud	112	222
Kokku müügitulu	1 649 998	1 351 044

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdnud teenuseid kajastatud renditulu real summas 454 641 eurot ja kommunaalteenuste real summas 126 530 eurot (2020. aastal oli renditulu kajastatud 457 954 eurot ja kommunaalteenuseid 100 818 eurot).

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	505 320	399 927	3
Amortisatsioonikulu	1 044	1 662	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	506 364	401 589	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostenud teenuseid summas 23 643 eurot (2020. aastal 25 414 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	540 698	375 787	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	65 927	34 009	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	606 625	409 796	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	92 671	92 549	5
Kokku võlad ja ettemaksed	92 671	92 549	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 327 000	3 247 000	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	543 350	420 500	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 870 350	3 667 500	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	313 091	402 545	5
Kokku võlad ja ettemaksed	313 091	402 545	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 800 000	0	553 000	3 247 000	173 120	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	277 000	143 500	0	420 500	15 856	
Kokku antud laenud	4 077 000	143 500	553 000	3 667 500	188 976	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 247 000	113 000	33 000	3 327 000	164 911	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	420 500	122 850	0	543 350	24 991	
Kokku antud laenud	3 667 500	235 850	33 000	3 870 350	189 902	2

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	581 171	0	558 773
Kokku müüdid	0	581 171	0	558 773

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	635	30 677	2 406	30 677
Kokku ostetud	635	30 677	2 406	30 677

Seotud osapooltele osutatakse finantseerimisteenust ning ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust ja raamatupidamisteenust.

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 2020. ega 2021. aastal ei olnud.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ukraina sõja tõttu Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonid ei ole avaldanud otsest mõju Shnelli Ärimaja AS äritegevusele ja hinnanguliselt jääb vastav otsene mõju lähitulevikus väikeseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2022

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	23.03.2022
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	24.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori 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 lahknep oluliselt 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Pajusaar

Vandeauditiitori number 652

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

25.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	25.03.2022
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	25.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 262 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 584 434
Kokku	10 847 246

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1649998	100.00%	Jah

Sidevahendid

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