

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Gamma Investeeringud OÜ

registrikood: 10678246

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: info@gamma.ee

veebilehe aadress: www.gamma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte loodi 2000. aastal eesmärgiga pakkuda keskmistele ja suurtele äriühingutele professionaalset finantskonsultatsiooni ja juhtimisteenust. Aja jooksul on ettevõttest täiendavalt kujunenud valdusfirma kõikidele tehtud investeeringutele.

Osaühing sai lõppenud majandusaastal müügitulu 302 tuhat eurot, aasta lõppes kasumiga. Covid-19 mõju äritegevusele oli märgatav. Hüppeliselt kasvanud inflatsioon ja energiakriisi kombineeritud mõju oli arendustegevusele laastav. Projektid, mis lõppesid 2021 I poolaasta sees olid veel jätkuvalt edukad. Samas hilisemad algselt edukalt alustatud arendused lõppesid majanduskliimast mõjutatuna pea olematute kasumitega.

Olemasolevate rahaprojektide osas inflatsioon aga mõjus pigem positiivselt. Kasvas surve üürihindade tõusuks. Kuigi reaalselt üürihindade tõusu turul veel toimunud ei ole, kuna üürnike kogukulu on suurenenud kommunaalkulude võrra ja see päris reaali üürihinna tõusu.

Bilansipäevajärgselt 2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sissetungi Ukrainasse, mis on mõjutanud majandust kogu maailmas, sealhulgas Eestis. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel ei pea me võimalikuks mõju kvantitatiivset hindamist ettevõtte tulemustele.

2022 aastal on plaanis laiendada äripartnerite ringi. Selle tulemusel võivad muutuda osalused olemasolevates ettevõtetes.

Aruandeaasta lõpus oli firmas 2 töötajat. Töötasudeks maksti 2021. aastal 42 562 eurot, 2020. aastal 43 920 eurot. Juhatuse liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

2022. aastal plaanib Gamma Investeeringud OÜ jätkata samadel tegevusaladel.

Osaühingu majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantsnäitajad:

Aasta kohta	2021	2020
Müügitulu (tuh.eurot)	302	304
Tulu kasv/ kahanemine	-0,91%	-56,63%
Puhaskasum (tuh.eurot)	9 206	-3 645
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,75	2,33
Võlakordaja	0,24	0,33
ROA (%)	30,10 %	-17,45 %
ROE (%)	39,78%	-26,13 %
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Tulu kasv (%) = (müügitulu 2021 - müügitulu 2020) / müügitulu 2020* 100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustused		
Võlakordaja = koguvõlgnevus/ varad		
ROA (%) = Puhaskasum/ varad* 100		
ROE (%) = Puhaskasum/ omakapital*100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 306	73 523	
Finantsinvesteeringud	589 610	520 941	
Nõuded ja ettemaksed	288 451	213 605	2
Kokku käibevarad	988 367	808 069	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	16 275 869	8 438 716	4
Finantsinvesteeringud	293	0	
Nõuded ja ettemaksed	12 007 606	10 795 950	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 297 900	814 877	5
Materiaalsed põhivarad	15 149	31 943	
Kokku põhivarad	29 596 817	20 081 486	
Kokku varad	30 585 184	20 889 555	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	244 831	248 530	6
Võlad ja ettemaksed	320 537	98 372	
Kokku lühiajalised kohustised	565 368	346 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 874 254	6 593 506	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 874 254	6 593 506	
Kokku kohustised	7 439 622	6 940 408	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 927 850	17 582 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 206 712	-3 644 678	
Kokku omakapital	23 145 562	13 949 147	
Kokku kohustised ja omakapital	30 585 184	20 889 555	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	301 597	304 364	9
Muud äritulud	516 475	47 955	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 901	-19 874	
Mitmesugused tegevuskulud	-91 209	-92 302	
Tööjõukulud	-42 562	-43 920	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 794	-16 881	
Muud ärikulud	-21 618	-12 160	
Ärikasum (kahjum)	622 988	167 182	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-10 000	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 699 640	-5 042 347	11
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	89 750	215 326	
Intressitulud	960 427	918 375	
Intressikulud	-7 979	-32 881	
Muud finantstulud ja -kulud	-158 114	139 667	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 206 712	-3 644 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 206 712	-3 644 678	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Gamma Investeeringud aruandeperioodi raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Gamma Investeeringud ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, sest tütarfirma bilansi ja kasumiaruande näitajad on ebaolulised. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringud tütar-ja sidusettevõttesse õiglase väärtuse meetodil, kuna puudub konsolideerimis kohustus.

OÜ Gamma Investeeringud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Aruanne on esitatud väikeettevõtja lihtsustatud aruandena.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtapabereid. Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, milleks on finantsvara noteeritud turuhind.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettevõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Tütar-või sidusettevõtteid kajastatakse õiglase väärtuse meetodilt.

Haldus-ja teenusettevõtete õiglase väärtuse hindamisel on lähtutud turumeetodist, kasutades EV/EBIT kordajat vahemikus 5 kuni 7. Kinnisvaraettevõtete hindamisel on lähtutud kinnisvara investeeringute turuväärtusest millest on maha lahutatud kohustused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

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 algselt 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud turuväärtuse võrdlusmeetodit.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 200 eurot.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar ja IT seadmed	3 - 5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Intressitulu 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.

Tulu dividendidest kajastatakse hetkel, kui tekib dividendi saamise õigus.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Ettevõttega sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 800	2 800	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 800	2 800	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 971 886	0	11 971 886	13
Laenunõuded	187 843	187 843	0	
Muud nõuded	43 119	43 119	0	
Intressinõuded	41 119	41 119	0	
Viitlaekumised	2 000	2 000	0	
Ettemaksed	90 409	54 689	35 720	
Tulevaste perioodide kulud	56 409	20 689	35 720	
Muud makstud ettemaksed	34 000	34 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 296 057	288 451	12 007 606	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 347	26 347	0	
Ostjatelt laekumata arved	26 347	26 347	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 795 950	0	10 795 950	13
Laenunõuded	112 818	112 818	0	
Muud nõuded	54 440	54 440	0	
Intressinõuded	21 876	21 876	0	
Viitlaekumised	32 564	32 564	0	
Ettemaksed	20 000	20 000	0	
Muud makstud ettemaksed	20 000	20 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 009 555	213 605	10 795 950	

Antud laenud on eurodes, intressimääraga vahemikus 6 kuni 16 %. Lõpptähtaeg ulatub aastatesse 2022 kuni 2025 (vaata lisa 13).

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11167281	Miles Kinnisvara OÜ		kinnisvara haldamine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Miles Kinnisvara OÜ	0	0
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Ei ole konsolideeritud, sest bilansi ja kasumiaruande näitajad on ebaolulised.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11331881	Capital Mill OÜ	Eesti	kinnisvara	45	45
14814605	Kokteilibaar OÜ	Eesti	teenindus	40	0
60837706	Future Capital Investments B.V.	Holland	investeerimine	45	45
14568000	Energiaturu Tootmine OÜ	Eesti	muu energia tootmine	26.68	26.68
12737355	Energiaturu Võrguehitus OÜ	Eesti	muu energia tootmine	20	0
14845735	Tondiraba Ujula OÜ	Eesti	teenindus	33.33	33.33
14834648	Aruküla Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara	45	45
14769879	CM Capital OÜ	Eesti	kinnisvara	33.33	33.33
14744023	Roo Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	33.33	33.33
14959605	R1-Tehnopark OÜ	Eesti	kinnisvara	16.67	16.67
16016061	Keemikute Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara	33.33	33.33
16120580	Teine arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	33.33	33.33
14909406	Millerhawk OÜ	Eesti	investeerimine	30	30
16160177	T65 OÜ	Eesti	kinnisvara	0	33.32
16173033	Kurekivi Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	0	33.33
16267107	R5 Property OÜ	Eesti	kinnisvara	0	17
12371150	Raudalu RE OÜ	Eesti	kinnisvara	0	33.32
40203245331	Bergi SPV SIA	Läti	kinnisvara	0	33.33
16388408	Gaincap OÜ	Eesti	finantsteenused	0	33.33
14119029	AvalonEstates OÜ	Eesti	kinnisvara	0	40.50
16179277	Papiniidu Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara	0	33.33
16245815	Keila Property OÜ	Eesti	kinnisvara	0	33.33
16319927	Energiaturu Vesi OÜ	Eesti	veekogumine,-töötlus,-varustus	0	23.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2021
Capital Mill OÜ	3 071 507			1 131 493	4 203 000
Kokteilibaar OÜ	0		-1 000	1 000	0
Future Capital Investments OÜ	4 698 465			3 894 014	8 592 479
Energiaturu Tootmine OÜ	0			0	0
Energiaturu Võrguehitus OÜ	660 783		-660 783	0	0
Tondiraba Ujula OÜ	0			0	0
Aruküla Kinnisvara OÜ	7 450			50 974	58 424
CM Capital OÜ	0			2 196 649	2 196 649
Roo Arendus OÜ	0			0	0
R1-Tehnopark OÜ	0			0	0
Keemikute Kinnisvara OÜ	0			0	0
Teine arendus OÜ	511			-511	0
Millerhawk OÜ	0			0	0
T65 OÜ	0	1 000		-1 000	0
Kurekivi Arendus OÜ	0	1 000		-1 000	0
R5 Property OÜ	0	510		11 975	12 485
Raudalu RE OÜ	0	549 782		392 599	942 381
Bergi SPV SIA	0	1 000		-36	964
Gaincap OÜ	0	1 000		-20	980
AvalonEstates OÜ	0	64 800		166 443	231 243
Papiniidu Arendus OÜ	0	1 000		-1 000	0
Keila Property OÜ	0	1 000		-1 000	0
Energiaturu Vesi OÜ	0	15 540		21 724	37 264
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 438 716	636 632	-661 783	7 862 304	16 275 869

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
T65 OÜ	33.32	25.02.2021	1 000
Kurekivi Arendus OÜ	33.33	01.03.2021	1 000
R5 Property OÜ	17	06.07.2021	510
Raudalu RE OÜ	33.32	05.10.2021	549 782
Bergi SPV SIA	33.33	01.12.2021	1 000
Gaincap OÜ	33.33	10.12.2021	1 000
AvalonEstates OÜ	40.50	23.12.2021	64 800
Papiniidu Arendus OÜ	33.33	04.03.2021	1 000
Keila Property OÜ	33.33	03.06.2021	1 000
Energiaturu Vesi OÜ	23.33	08.07.2021	15 540

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügisumma (-kahjum)
Energiaturu Võrguehitus OÜ	20	660 783	0
Kokteilibaar OÜ	40	1 000	1 000

Tütar-või sidusettevõtteid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, turupraktikast lähtuvalt ja firma omakapitalist sõltuvalt. Kasumiaruandes kajastub õiglase väärtuse ümberhindamise tulu/kulu.

Aruandeaastal laekus sidusettevõtelt 10 297 eurot dividende.

Detsembris 2021 omandati osad firmasse VN5 Property OÜ, aga firma registreeriti alles veebruaris 2022 aasta.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	771 263
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	43 614
31.12.2020	814 877
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	483 023
31.12.2021	1 297 900

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 640	31 193
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 373	10 466

Ärikinnisvara õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi st kutselise vara hindaja hinnangut.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud turuväärtuse võrdlusmeetodit.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LUMINOR BANK AS	118 351	118 351			2,300%+6 kuu	EUR	10.02.2022
LUMINOR BANK AS	126 480	126 480			2,300%+6 kuu	EUR	12.09.2022
Lühiajalised laenud kokku	244 831	244 831					
Pikaajalised laenud							
Eraisik	6 706 254	0	6 706 254	0	0	EUR	08.07.2026
Raudalu RE OÜ	168 000	0	168 000	0	3%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 874 254	0	6 874 254	0			
Laenukohustised kokku	7 119 085	244 831	6 874 254	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LUMINOR BANK AS	141 271	22 920	118 351	0	2,300%+6 kuu	EUR	10.02.2022
LUMINOR BANK AS	147 840	21 360	126 480	0	2,300%+6 kuu	EUR	12.09.2022
Erafirmad	204 250	204 250	0	0	6 %	EUR	2021
Eraisik	6 348 675	0	0	6 348 675	0	EUR	08.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	6 842 036	248 530	244 831	6 348 675			
Laenukohustised kokku	6 842 036	248 530	244 831	6 348 675			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	570 878	570 878
Kokku	570 878	570 878

Eraisiku 0% laen on kajastatud diskonteerituna nüüdsväärtusesse lähtuvalt sisemisest intressimäärast 5%.

Panga poolt saadud laenude tagatiseks on kaks korteriomandit Poordi tn 3 aadressiga.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 507 650	11 159 317
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 626 912	2 789 830
Kokku tingimuslikud kohustised	23 134 562	13 949 147

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital jaguneb ühe osaniku vahel nominaalväärtusega 10 000 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	301 597	304 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	301 597	304 364
Kokku müügitulu	301 597	304 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	271 753	270 089
Enda kinnisvara üürileandmine	27 640	31 193
Raamatupidamisteenus	2 204	3 082
Kokku müügitulu	301 597	304 364

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	31 810	32 825
Sotsiaalmaksud	10 752	11 095
Kokku tööjõukulud	42 562	43 920
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	7 699 640	-5 042 347
Tulu õiglase väärtuse ümberhindlusest	7 699 640	-5 042 347
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 699 640	-5 042 347

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Laenu diskonteerimine	-307 579	410 943
Osakute müügitulu	-5 560	0
Ebatõenäoline laekumine	155 025	-271 276
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-158 114	139 667

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	19 555	23 555	
Sidusettevõtjad	2 951 666	4 022 788	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000 665	6 749 607	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 971 886	10 795 950	2
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	168 000	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 706 254	6 552 925	6
Kokku laenukohustised	6 874 254	6 552 925	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 539	41 016	20 000	23 555	0	
Sidusettevõtjad	2 139 257	2 212 667	674 942	3 676 982	345 806	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 125 097	1 867 748	1 040 218	5 952 627	796 980	
Kokku antud laenud	7 266 893	4 121 431	1 735 160	9 653 164	1 142 786	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	23 555	0	4 000	19 555	0	
Sidusettevõtjad	3 676 982	244 065	1 305 670	2 615 377	336 289	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 952 627	2 191 323	497 540	7 646 410	1 354 255	
Kokku antud laenud	9 653 164	2 435 388	1 807 210	10 281 342	1 690 544	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 141 626	3 771 250	1 359 951	6 552 925	23 189	
Kokku laenukohustised	4 141 626	3 771 250	1 359 951	6 552 925	23 189	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	168 000	0	168 000	5 669	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 552 925	627 579	474 250	6 706 254	2 671	
Kokku laenukohustised	6 552 925	795 579	474 250	6 874 254	8 340	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	240 250	241 254
Kokku müüdid	240 250	241 254

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	3 702	5 835
Kokku ostetud	3 702	5 835

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	24 000	20 500

Gamma Investeeringud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke ning nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Osahing on võtnud intressita laenu, mis on kajastatud bilansis diskonteeritult summas 6 706 254 eurot.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Harju Maakohtu menetluses on tsiviilasi nr 2-22-1668 Gamma Investeeringud OÜ (edaspidi: hageja) hagi Tallinna Eriarstikeskus OÜ (edaspidi: kostja) vastu põhivõlgnevus summas 155 025 eurot ning lisanduvate lepingujärgsete ning seadusjärgsete viiviste tasumise nõudes. Pooled on pidanud läbirääkimisi ning saavutanud kokkuleppe. Seetõttu leiavad pooled, et vaidluse saab lõpetada kompromissiga.

Tallinna Eriarstikeskus OÜ tasub Gamma Investeeringud OÜ-le põhivõlgnevuse summas 155 025 eurot hiljemalt 31.12.2022.

Aluseks: kompromisslepingu kinnitus Harju Maakohtus Tallinna Kohtumaja poolt 01.03.2022 aasta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2022

Gamma Investeeringud OÜ (registrikood: 10678246) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	31.08.2022
Resolutsioon:	kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Gamma Investeeringud OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Gamma Investeeringud OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvamusele.

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 lahkneb 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeauditiitori number 446

31. august 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Gamma Investeeringud OÜ (registrikood: 10678246) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	31.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 927 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 206 712
Kokku	23 134 562
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 134 562
Kokku	23 134 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	271753	90.10%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27640	9.16%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	2204	0.73%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marko Kull	37602060402	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	info@gamma.ee
Veebilehe aadress	www.gamma.ee