

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

registrikood: 10064343

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 7-56

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +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
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

2023.aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist.

2023. aastal oli realiseerimise netokäive 46 034 eurot ja kasum oli 51 001 eurot.

2023. aastal ei tehtud olulisi arendus- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2024.

2024.aastal jätkatakse põhitegevusalal.

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 863	56 541
Finantsinvesteeringud	25 000	0
Nõuded ja ettemaksed	15 000	15 000
Varud	0	14
Kokku käibevarad	43 863	71 555
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	747 894	728 705
Finantsinvesteeringud	1 088	1 088
Kinnisvarainvesteeringud	1 075 000	1 055 000
Materiaalsed põhivarad	0	15 000
Kokku põhivarad	1 823 982	1 799 793
Kokku varad	1 867 845	1 871 348
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 691	2 823
Kokku lühiajalised kohustised	2 691	2 823
Kokku kohustised	2 691	2 823
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 811 337	1 789 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 001	76 699
Kokku omakapital	1 865 154	1 868 525
Kokku kohustised ja omakapital	1 867 845	1 871 348

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	46 034	46 738
Muud äritulud	20 000	75 001
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 258	-18 885
Mitmesugused tegevuskulud	-10 318	-31 264
Ärikasum (kahjum)	44 458	71 590
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	19 189	7 755
Muud finantstulud ja -kulud	483	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 130	79 364
Tulumaks	-13 129	-2 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 001	76 699

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2023. 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, ostjatelt 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 gruppide 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 "Müügitulud".

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 väärtpaberitesse 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarved	3 863	56 541
Kokku raha	3 863	56 541

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	15 000	15 000
Kokku nõuded ostjate vastu	15 000	15 000

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10901276	AT KINNISVARAHALDUSE OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
10261635	GRID-EMEREK OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	980 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	75 000
31.12.2022	1 055 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2023	1 075 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 034	46 738
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 885	10 252

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 034	46 738
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 034	46 738
Kokku müügitulu	46 034	46 738
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	46 034	46 738
Kokku müügitulu	46 034	46 738

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	15 000	15 000
Kokku müüdid	15 000	15 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2024

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	juhatuse liige (juhataja)	03.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 811 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 001
Kokku	1 862 338
Jaotamine	
Dividendideks	54 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 808 338
Kokku	1 862 338

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46034	100.00%	Jah

Sidevahendid

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