

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Anthus Invest OÜ

registrikood: 12017112

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Kiuru tn 9

postisihthnumber: 11311

e-posti aadress: anthusinvest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Anthus Invest OÜ loodi 2010. aastal eesmärgiga koondada ühe ettevõtte alla olemasolevate ja tulevaste varade optimaalseim majandamine.

2024. aastal oli põhitegevuseks enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2024. aasta müügitulu oli 90 020 eurot (2023. aastal 83 543 eurot) ja kasum majandustegevusest 1 011 722 eurot (2023. aasta kahjum 45 835 eurot).

Anthus Invest OÜ-s oli aruandeaastal 1 töötaja.

2025. aastal jätkatakse samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 914	3 978	
Finantsinvesteeringud	22 973	19 843	
Nõuded ja ettemaksed	4 762	4 708	2
Kokku käibevarad	32 649	28 529	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	337 872	364 396	3,4
Kinnisvarainvesteeringud	2 299 820	1 343 096	5
Materiaalsed põhivarad	15 218	19 617	6
Kokku põhivarad	2 652 910	1 727 109	
Kokku varad	2 685 559	1 755 638	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 119 000	1 160 000	9
Võlad ja ettemaksed	16 707	18 858	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 135 707	1 178 858	
Kokku kohustised	1 135 707	1 178 858	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	534 830	619 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 011 722	-45 835	
Kokku omakapital	1 549 852	576 780	
Kokku kohustised ja omakapital	2 685 559	1 755 638	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	90 020	83 543	
Muud äritulud	1 000 436	695	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 404	-13 560	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 925	-3 069	
Tööjõukulud	-3 272	-3 857	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 111	-47 338	5,6
Muud ärikulud	0	-27	
Ärikasum (kahjum)	1 033 744	16 387	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 670	19 275	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-29 194	-81 113	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 459	-992	
Intressitulud	43	608	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 011 722	-45 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 011 722	-45 835	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Anthus Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal muudeti kinnisvarainvesteeringu arestuspõhimõtet ja edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid senise soetusmaksumuse meetodi asemel õiglase väärtuse meetodil. Seoses olemasolevate kinnisvarainvesteeringute hindamisega õiglasesse väärtusesse tekkis aruandeaastasse muu äritulu 1 000 436 €.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel ja kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Kui emaettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtete osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, s.t. et investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse investori osalusega muutustes tütarettevõtte omakapitalis. Eelpool nimetatud korrigeerimistest tulenevad kasumid ja/või kahjumid moodustavad kapitaliosaluse meetodi kasumi/kahjumi, mida kasumiaruandes kajastatakse real "Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt".

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Hilisemad kulutused lisatakse soetusmaksumuses arvestatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on leitud kasutades turuväärtust või kulumeetodit.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringute objekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot.

Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Seotud osapooled

Anthus Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 624	1 624
Ostjatelt laekumata arved	1 624	1 624
Muud nõuded	2 777	2 777
Viitlaekumised	2 777	2 777
Ettemaksed	361	361
Tulevaste perioodide kulud	361	361
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 762	4 762
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 927	1 927
Ostjatelt laekumata arved	1 927	1 927
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5
Muud nõuded	2 355	2 355
Viitlaekumised	2 355	2 355
Ettemaksed	421	421
Tulevaste perioodide kulud	421	421
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 708	4 708

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12009687	Vilde SPV OÜ	Eesti	Varahalus	60	60
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024	
Vilde SPV OÜ	140 405	0	2 670	143 075	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	140 405	0	2 670	143 075	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
10521585	CoomorLander OÜ	Eesti	Spetsialiseerimata hulgikaubandus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
CoomorLander OÜ	223 991	-29 194	194 797
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	223 991	-29 194	194 797

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 411 000	17 520	1 428 520
Akumuleeritud kulum	-198 300	0	-198 300
Jääkmaksumus	1 212 700	17 520	1 230 220
Ostud ja parendused	157 836	0	157 836
Amortisatsioonikulu	-44 960	0	-44 960
Ümberliigitamised	17 520	-17 520	0
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 586 356	0	1 586 356
Akumuleeritud kulum	-243 260	0	-243 260
Jääkmaksumus	1 343 096	0	1 343 096
Amortisatsioonikulu	-43 712	0	-43 712
Ümberliigitamised	-1 299 384	0	-1 299 384
31.12.2024			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 000 436
Ümberliigitamised	1 299 384
31.12.2024	2 299 820

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 770	81 692
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 778	-13 560

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttesisest hindajat.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	21 995	21 995
Amortisatsioonikulu	-2 378	-2 378
31.12.2023		
Soetusmaksumus	21 995	21 995
Akumuleeritud kulum	-2 378	-2 378
Jääkmaksumus	19 617	19 617
Amortisatsioonikulu	-4 399	-4 399
31.12.2024		
Soetusmaksumus	21 995	21 995
Akumuleeritud kulum	-6 777	-6 777
Jääkmaksumus	15 218	15 218

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 492	2 492
Saadud ettemaksed	7 415	7 415
Tulevaste perioodide tulud	7 415	7 415
Tagatisraha	6 800	6 800
Kokku võlad ja ettemaksed	16 707	16 707
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 456	2 456
Maksuvõlad	697	697
Saadud ettemaksed	7 575	7 575
Tulevaste perioodide tulud	7 575	7 575
Tagatisraha	8 130	8 130
Kokku võlad ja ettemaksed	18 858	18 858

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-2 460	-2 900
Sotsiaalmaksud	-812	-957
Kokku tööjõukulud	-3 272	-3 857
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 119 000	1 160 000
Kokku laenukohustised	1 119 000	1 160 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	60 000	0	60 000	0	584
Kokku antud laenud	60 000	0	60 000	0	584

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 140 000	105 000	85 000	1 160 000	0
Kokku laenukohustised	1 140 000	105 000	85 000	1 160 000	0
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 160 000	0	41 000	1 119 000	0
Kokku laenukohustised	1 160 000	0	41 000	1 119 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	2 460	2 900

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2025

Anthus Invest OÜ (registrikood: 12017112) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PAISTE	Juhatuse liige	10.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	534 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 011 722
Kokku	1 546 552
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 546 552
Kokku	1 546 552

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	89770	99.72%	Jah