

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AD Property Holdings OÜ

registrikood: 14470459

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: andres@ratsepp.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

AD Property Holdings OÜ on investeringute valdusettevõte.

2024.aastal tehti suurem investering kinnisvarasse Tallinnas, selle arendamise eesmärgil. Ettevõtte bilansimaht on 1,8 miljonit eurot, majandusaasta lõpetati kasumiga 8 tuhat eurot. Ettevõttes ei ole palgal ühtegi töötajat, juhatuse liikmele tasusid ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 774	1	
Nõuded ja ettemaksed	581	4 800	
Kokku käibevarad	29 355	4 801	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 737 039	0	2
Kokku põhivarad	1 737 039	0	
Kokku varad	1 766 394	4 801	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 774	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	1 774	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 505 107	0	3
Võlad ja ettemaksed	246 431	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 751 538	0	
Kokku kohustised	1 753 312	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 801	1 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 281	-92	
Kokku omakapital	13 082	4 801	
Kokku kohustised ja omakapital	1 766 394	4 801	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	10 001	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-855	0
Mitmesugused tegevuskulud	-1 304	-92
Ärikasum (kahjum)	7 842	-92
Intressitulud	439	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 281	-92
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 281	-92

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Ettevõtte esitab väikeettevõtte aruande.

Arvandmed on esitatud eurodes.

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 (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete allahindlus kajastatakse mitmesuguste tegevuskulude koosseisus. 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida.

Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Vahet tasu nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna järelemaksu perioodi jooksul. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemate parenduste, remondi ja hooldusega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel).

Laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse alates hetkest, mil on tekkinud varaobjekti valmistamisega kaasnevad laenukasutuse kulutused ja kulutused vara valmistamiseks. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud. Laenukapitali kulutusi kapitaliseeritakse kuna nende mõju objekti soetusmaksumusele on oluline

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, 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. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool kas omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

(a) emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad ning selle üle olulist mõju omavad isikud);

(b) tütarettevõtted;

(c) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

(d) tegevjuhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 737 039	1 737 039
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 737 039	1 737 039
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 737 039	1 737 039

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 001	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	1 505 107			1 505 107	2%	EUR	12.01.2034	7
Pikaajalised laenud kokku	1 505 107			1 505 107				
Laenukohustised kokku	1 505 107			1 505 107				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	974	974			
Muud võlad	247 231	800	220 000	26 431	
Intressivõlad	26 431			26 431	7
Muud viitvõlad	220 800	800	220 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	248 205	1 774	220 000	26 431	

Lisa 5 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	4 800

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 505 107	0
Kokku laenukohustised	1 505 107	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	26 431	0
Kokku võlad ja ettemaksed	26 431	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 800	4 800
Kokku antud laenud	4 800	4 800

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 800	4 800	0
Kokku antud laenud	4 800	4 800	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 505 107	1 505 107	26 431
Kokku laenukohustised	1 505 107	1 505 107	26 431

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	16 481	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 748	0
Kokku ostetud	23 229	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2025

AD Property Holdings OÜ (registrikood: 14470459) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES RÄTSEPP	Juhatuse liige	09.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 281
Kokku	10 082
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 082
Kokku	10 082

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 281
Kokku	10 082
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 082
Kokku	10 082

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	10001	100.00%	Jah