

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: TITAAN INVEST OÜ

registrikood: 10221788

tänava/talu nimi, Tatari tn 64
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10134

telefon: +372 6837777

faks: +372 6837788

e-posti aadress: rime@rime.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 ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Titaan Invest on kinnisvaraalal tegutsev firma, mille põhitegevusvaldkonnad on kinnisvara ost-müük, kinnisvara arendamine ja haldamine.

2018.aastaks ei ole planeeritud olulisi muudatusi firma arengusuundades. Jätkatakse soetatud pikaajalise objekti haldamise ja arendamisega.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud ning ka järgnevals aastaks pole antud kulusid planeeritud.

OÜ Titaan Investi juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 314	71 467	2
Nõuded ja ettemaksed	33 162	39 063	3
Kokku käibevarad	61 476	110 530	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 700 000	1 700 000	5
Kokku põhivarad	1 700 000	1 700 000	
Kokku varad	1 761 476	1 810 530	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 963	21 696	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	20 963	21 696	
Kokku kohustised	20 963	21 696	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 690 022	1 500 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 679	285 513	
Kokku omakapital	1 740 513	1 788 834	
Kokku kohustised ja omakapital	1 761 476	1 810 530	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	131 525	135 467	9
Muud äritulud	439	157 497	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 756	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-532	-457	11
Ärikasum (kahjum)	71 676	292 507	
Muud finantstulud ja -kulud	3	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 679	292 513	
Tulumaks	-24 000	-7 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 679	285 513	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Titaan Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad valdkonna eest vastutava ministri määrused.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro(s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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. 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 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, mis baseerub juhatuse poolt määratud hinnangul, tuginedes hindadele sarnaste objektide osas ning objekti rahavoogudele(korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrenti tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (kuni 31.12.2014.a. 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Titaan Invest käsitleb seotud osapooltena: emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	28 314	71 467
Kokku raha	28 314	71 467

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 162	8 162
Ostjatelt laekumata arved	8 162	8 162
Muud nõuded	25 000	25 000
Laenunõuded	25 000	25 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 162	33 162
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 595	7 595
Ostjatelt laekumata arved	7 595	7 595
Muud nõuded	25 000	25 000
Laenunõuded	25 000	25 000
Ettemaksed	6 468	6 468
Muud makstud ettemaksed	6 468	6 468
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 063	39 063

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	0
Käibemaks	0	2 447	0	2 158
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 447		2 158

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 542 827
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	157 173
31.12.2016	1 700 000
31.12.2017	1 700 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 525	135 467

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	131 525	135 467
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	136 721	128 425
1-5 aasta jooksul	129 092	127 939
Üle 5 aasta	22 202	44 404

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 377	4 377
Maksuvõlad	2 447	2 447
Saadud ettemaksed	14 139	14 139
Tulevaste perioodide tulud	13 754	13 754
Muud saadud ettemaksed	385	385
Kokku võlad ja ettemaksed	20 963	20 963
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 724	5 724
Maksuvõlad	2 158	2 158
Saadud ettemaksed	13 814	13 814
Tulevaste perioodide tulud	13 814	13 814
Kokku võlad ja ettemaksed	21 696	21 696

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osa nimiväärtus on 2556 eurot.		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2017 moodustas 1 737 701 eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 390 161 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 347 540 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	131 525	135 467
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	131 525	135 467
Kokku müügitulu	131 525	135 467
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	131 525	135 467
Kokku müügitulu	131 525	135 467

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	157 173
Trahvid, viivised ja hüvitised	439	324
Kokku muud äritulud	439	157 497

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	-532	-457
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-532	-457

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Rime
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	157	0	147
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	25 000	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Konsolideerimisgrupi ettevõtjad		13 100	15 000	15 100
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ettevõtte 1	25 000			

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	597	0	569	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2018

TITAAN INVEST OÜ (registrikood: 10221788) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR AIGRO	Juhatuse liige	22.06.2018
MEELIS SINILO	Juhatuse liige	22.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 690 022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 679
Kokku	1 737 701

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131525	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Rime	10841930		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6837777
Faks	+372 6837788
E-posti aadress	rime@rime.ee