

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Ehitusinvest

registrikood: 10395471

tänava nimi: Väike-Ameerika tn 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 6460306

e-posti aadress: ehitusinvest.ou@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Ehitusinvest tegeleb äripindade üürile andmisega.

2018.aasta eesmärkide täitmine

- Ettevõtte 2018. aasta müügitulu ulatus 173 949 euron, mis on 6 359 eurot rohkem kui 2017. aastal.
- Ettevõtte 2018. aasta kulumieelne ärikasum (EBITDA) suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 86 850 eurolt 100 032 euron (suurenemine 15,18 %).
- 2018. aasta ärikasum ulatus 89 971 euron, mis on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 13 182 eurot suurem (suurenemine 17,17 %).

Ettevõtte 2018. aasta ärikulud vähenesid 2017. aasta sama perioodiga võrreldes 7,53 % ehk 6824 euro võrra ning ulatusid 83 978 euron. Kõige enam vähenesid mitmesugused tegevuskulud (-7 821 eurot).

Ettevõtte peamised tegevusnäitajad:

		2018	2017	
Äritulud	eurot	173 949	167 590	
EBITDA	eurot	100 032	86 850	
Ärikasum	eurot	89 971	76 789	
Puhaskasum	eurot	78 746	67 809	
EBITDA marginaal	%	57,51	51,82	
Äirentaablus	%	51,72	45,82	
Puhasrentaablus	%	45,27	40,46	
Varad	eurot	409 769	374 890	
Omakapital	eurot	382 503	348 757	
ROE	%	20,59	19,44	
ROA	%	19,22	18,09	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	korda	10,56	9,29	
Töötajad	in	3	3	

Suhtarvude valemid:

- EBITDA = kasum enne finants-, tulumaksu- ning põhivara kulumis- ja -väärtuse languse kulusid
- Ärikasum = kasum enne finants- ja tulumaksukulusid
- Puhaskasum = aruandeperioodi puhaskasum enne mittekontrollivat osalust
- EBITDA marginaal = EBITDA / äritulud
- Äirentaablus = ärikasum / äritulud
- Puhasrentaablus = puhaskasum / äritulud
- ROE = puhaskasum / omakapital kokku
- ROA = puhaskasum / varad kokku
- Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsseisund

Seisuga 31. detsember 2018 oli ettevõtte bilansimaht 409 769 eurot, ehk 34 879 eurot rohkem kui aasta tagasi.

Käibevarad moodustasid varadest 287 868 eurot ehk 70,25% kogu varadest ja põhivarad 121 900 eurot ehk 29,75% kogu varadest. Kohustised ulatusid bilansipäeval 27 266 euronile ning omakapital 382 503 euronile. Ettevõtte kohustistest suurema osa moodustavad rendi tagatisrahaga seotud kohustised 19 424 eurot (2017: 18 472 eurot).

Ülevaade tegevuskeskkonnast ja turust

Bürooruumide üürileandmise turul on konkurents suur. Aga kuna OÜ Ehitusinvest pakub mõistliku hinna eest heas korras büroopindu kesklinna lähedal, siis enamus äripinnast on välja üüritud.

Personal

Seisuga 31. detsember 2018 andis ettevõtte tööd kolmele inimesele (2017: kolmele). 2018. aasta jooksul arvestati ettevõtte töötajatele töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 18 101 eurot (2017. aasta eest 17 500 eurot).

Ehitusinvest OÜ juhatus on ühe liikmeline, kus juhatuse liikmeteks on Feliks Aulik. Ehitusinvest OÜ juhatusele arvestati 2018. aasta eest juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksudega 10 436 eurot (2017. aasta eest 10 436 tuhat eurot).

Ehitusinvest OÜ nõukogu on kolme liikmeline, ning liikmeteks on Valev Tõnisson, Kristine Schmidt ning Lesja Prus. Nõukogu liikmetele tasusid ei ole makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	278 013	236 819
Nõuded ja ettemaksed	9 661	6 109
Nõuded ostjate vastu	9 548	5 999
Muud nõuded	14	12
Ettemaksed	99	98
Kokku käibevarad	287 674	242 928
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	121 900	131 961
Kokku põhivarad	121 900	131 961
Kokku varad	409 574	374 889
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	27 071	26 133
Võlad tarnijatele	4 583	4 480
Võlad töövõtjatele	220	257
Maksuvõlad	2 844	2 925
Muud võlad	19 424	18 471
Kokku lühiajalised kohustised	27 071	26 133
Kokku kohustised	27 071	26 133
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700
Kohustuslik reservkapital	270	270
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 787	277 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 746	67 809
Kokku omakapital	382 503	348 756
Kokku kohustised ja omakapital	409 574	374 889

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	173 949	167 590	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 717	-9 381	9
Mitmesugused tegevuskulud	-35 656	-43 477	10
Tööjõukulud	-28 538	-27 874	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 061	-10 061	
Muud ärikulud	-6	-9	
Ärikasum (kahjum)	89 971	76 788	
Muud finantstulud ja -kulud	25	21	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	89 996	76 809	
Tulumaks	-11 250	-9 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 746	67 809	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ehitusinvest 31.12.2018. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuna Ehitusinvest OÜ kinnisvarainvesteeringu olulisematel komponentidel on erinevad eluead, määratakse amortisatsiooninorm eraldi igale komponendile ja see sõltub konkreetse komponendi kasulikust elueast. Ehitiste ja rajatiste aasta amortisatsiooninormid on 2%-5%. Maa ei amortiseeru.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Renditulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi. Renditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kui üüri või teenuste eest on esitatud arve aruandeperioodil, teenus aga müüakse järgmisel perioodil, saadud raha kajastatakse ettemaksena.

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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja 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

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud;
- b. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	277 067	233 993
Sularaha kassas	946	2 826
Kokku raha	278 013	236 819

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 973	2 047
Üksikisiku tulumaks	251	254
Sotsiaalmaks	587	576
Kohustuslik kogumispension	19	29
Töötuskindlustusmaksed	14	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 844	2 925

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	42 225	281 769	323 994
Akumuleeritud kulum	0	-181 972	-181 972
Jääkmaksumus	42 225	99 797	142 022
Amortisatsioonikulu	0	-10 061	-10 061
31.12.2017			
Soetusmaksumus	42 225	281 769	323 994
Akumuleeritud kulum	0	-192 033	-192 033
Jääkmaksumus	42 225	89 736	131 961
Amortisatsioonikulu	0	-10 061	-10 061
31.12.2018			
Soetusmaksumus	42 225	281 769	323 994
Akumuleeritud kulum	0	-202 094	-202 094
Jääkmaksumus	42 225	79 675	121 900

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	161 671	156 173
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 456	51 277

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	161 671	156 173	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	121 900	131 961	4
Kokku	121 900	131 961	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	304 673	288 155
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	74 860	57 631
Kokku tingimuslikud kohustised	379 533	345 786

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	173 949	167 590	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	173 949	167 590	
Kokku müügitulu	173 949	167 590	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	161 671	156 173	5
Üürileandmisega seotud teenused (elekter)	12 278	11 417	
Kokku müügitulu	173 949	167 590	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	9 717	9 381
Elektrienergia	9 717	9 381
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 717	9 381

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Energia	15 079	13 640
Soojusenergia	15 079	13 640
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 570	3 571
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	2 340
Remondikulud	5 401	10 092
Kommunaalteenuste kulud	2 598	2 738
Turvateenused ning turvasüsteemide korrashoid	2 921	3 233
Majapidamiskulud hoone teenindamisel	3 609	4 857
Maakleriteenused	1 203	1 756
Kindlustusmaksed	1 173	1 172
Muud	102	78
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 656	43 477

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	21 337	20 867
Sotsiaalmaksud	7 201	7 187
Kokku tööjõukulud	28 538	28 054
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	294	0	589	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 944	2 176	3 008

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 800	7 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.11.2019

Osaühing Ehitusinvest (registrikood: 10395471) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FELIKS AULIK	Juhatuse liige	15.11.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 746
Kokku	379 533

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 746
Kokku	379 533

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	173949	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristine Schmidt	47212260331		900 EUR (Lihtomand)
Valev Tõnisson	37008080330		900 EUR (Lihtomand)
OÜ Bomaland		Tallinn, Harju maakond, Eesti	900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460306
Faks	+372 6460306
E-posti aadress	ehitusinvest.ou@gmail.com