

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AMV Invest OÜ

registrikood: 10423598

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10616

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: info@arkaadia.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

AMV Invest OÜ on asutatud 1998. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2017. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2017. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 095	12 110	2
Kokku käibevarad	1 095	12 110	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	732 927	746 262	3
Kokku põhivarad	732 927	746 262	
Kokku varad	734 022	758 372	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 444	36 730	4
Võlad ja ettemaksed	156 074	139 200	5
Kokku lühiajalised kohustised	193 518	175 930	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	290 613	325 057	4
Kokku pikaajalised kohustised	290 613	325 057	
Kokku kohustised	484 131	500 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 947	8 947	6
Kohustuslik reservkapital	895	895	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 543	206 184	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 494	41 359	
Kokku omakapital	249 891	257 385	
Kokku kohustised ja omakapital	734 022	758 372	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	28 800	79 200	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-639	-355	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 509	-2 209	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 335	-13 335	3
Ärikasum (kahjum)	13 317	63 301	
Intressikulud	-20 811	-21 942	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 494	41 359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 494	41 359	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AMV Invest OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

AMV Invest OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse muudes ärituludes.

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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 algselt 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 soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud 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) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Kõikide finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	1 095	12 110
Kokku raha	1 095	12 110

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	182 851	666 758	849 609
Akumuleeritud kulum	0	-90 012	-90 012
Jääkmaksumus	182 851	576 746	759 597
Amortisatsioonikulu	0	-13 335	-13 335
31.12.2016			
Soetusmaksumus	182 851	666 758	849 609
Akumuleeritud kulum	0	-103 347	-103 347
Jääkmaksumus	182 851	563 411	746 262
Amortisatsioonikulu	0	-13 335	-13 335
31.12.2017			
Soetusmaksumus	182 851	666 758	849 609
Akumuleeritud kulum	0	-116 682	-116 682
Jääkmaksumus	182 851	550 076	732 927

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 800	79 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	639	355

AMV Invest OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	184 451	37 444	147 007	0	1,9%+6 kuu euribor	EUR	25.09.2022
Muud laenud	143 606	0	143 606	0	2,4-12%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	328 057	37 444	290 613				
Laenukohustised kokku	328 057	37 444	290 613				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	221 181	36 730	154 194	30 257	1,9%+6 kuu euribor	EUR	25.09.2022
Muud laenud	140 606	0	140 606	0	12%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	361 787	36 730	294 800	30 257			
Laenukohustised kokku	361 787	36 730	294 800	30 257			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	182 851	182 851
Ehitised	550 076	563 411
Kokku	732 927	746 262

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Muud võlad	156 074	156 074
Intressivõlad	156 074	156 074
Kokku võlad ja ettemaksed	156 074	156 074

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Muud võlad	139 200	139 200
Intressivõlad	139 200	139 200
Kokku võlad ja ettemaksed	139 200	139 200

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	8 947	8 947
Osade arv (tk)	1	1

Etevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 240 049 eurot. Maksimaalne kasum mis võib kaasneda kogu kasumi dividendidena väljamaksmisel on 48 010 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 192 039 eurot.

Etevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 oli 247 543 eurot. Maksimaalne kasum mis võib kaasneda kogu kasumi dividendidena väljamaksmisel on 49 509 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 198 034 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 800	79 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 800	79 200
Kokku müügitulu	28 800	79 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürlieandmine	28 800	79 200
Kokku müügitulu	28 800	79 200

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	639	355
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	639	355

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 509	1 509
Muud	0	700
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 509	2 209

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	20 811	21 942
Kokku intressikulud	20 811	21 942

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Halduse AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	296 678	279 806

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	28 800	79 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2018

AMV Invest OÜ (registrikood: 10423598) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	15.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 494
Kokku	240 049
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	240 049
Kokku	240 049

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28800	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arkaadia Halduse AS	10257154	Tallinn, Harju maakond, Eesti	8947 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	info@arkaadia.ee