

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Leonarda Invest Aktsiaselts

registrikood: 10623728

tänavanimi, maja number: Viru tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10140

telefon: +372 6301330

faks: +372 6301335

e-posti aadress: zanna@leonarda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Negatiivne käibekapital	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Käesolevas aruandes sisaldub ülevaade 2018. majandusaasta olulistest tegevustest ja asjaoludest, millistel on määrav tähtsus Leonarda Invest AS finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel ning eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal.

Leonarda Invest AS ei kajasta oma tütarettevõtet Panaviatic Holding AS konsolideerimisgrupi aruandes, sest konsolideeritava üksuse aktsiaid hoitakse üksnes nende hilisemaks edasimüügiks.

Majandusaastal 2018 võõrandati tütarettevõtte AS Solbritt 100 % aktsiad. Samuti võõrandati osa äriühingule kuulunud korteriomanditest Tallinna vanalinnas.

Möödunud majandusaastal ühendati Leonarda Invest AS osäühinguga Nensli. Seeläbi lisandus Leonarda Invest AS varade hulka äriühingu naabruses olev kinnistu ning sellel asuvad ehitised ja moodustus ühtne hoonete- ja rajatiste kompleks.

Vaadeldaval aastal jätkas Leonarda Invest AS juba olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist, hooldamist ja parendamist. Jätkati aktsiaseltsi majandustegevust kolmandatele isikutele ruumide lühiajalise üürimise, meelelahutuse- ja vaba aja veetmise võimaluste pakkumise valdkondades.

Leonarda Invest AS usaldusväärsus äri- ja majandustegevuses on püsinud jätkuvalt laitmatu. Leonarda Invest AS on täitnud kõiki tema poolt sõlmitud kokkuleppeid ja lepinguid korrektselt, viivitamata ja heas usus tehingu poolte suhtes.

Leonarda Invest AS täitis 2018. majandusaasta tegevusplaani, kindlustades äriühingu tugeva majandusliku seisuga säilitamise ja jätkusuutliku arengu tagamiseks investeeringute tegemise. Leonarda Invest AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruandeperioodi lõpuks oli Leonarda Invest aktsiaseltsil lisaks juhatajale 13 töötajat. Juhatusel arvestati aruandeperioodil tasu kokku summas 7800 eurot. Nõukogu liikmetele hüvitisi ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu (EUR)	289 238	294 680
Tulu kasv/vähenedmine (%)	-1,8%	-38,0 %
Brutokasumi määr (%)	100%	100%
Puhaskasum /-kahjum (EUR)	-1 843 384	-628 143
Puhasrentaablus (%)	637,3%	-213,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,08	0,18
ROA (%)	6,6%	-2,0%
ROE (%)	12,50%	-4,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

Tallinnas, 28. mail 2019. a.

Žanna Demidova

Leonarda Invest AS juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	168 490	1 284	
Nõuded ja ettemaksed	199 445	1 797 693	2
Kokku käibevarad	367 935	1 798 977	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 843 284	17 986 069	4,5
Nõuded ja ettemaksed	9 151 992	2 246 829	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 734 500	6 442 614	7
Materiaalsed põhivarad	34 776	3 043 810	8
Bioloogilised varad	7 000	7 000	
Kokku põhivarad	27 771 552	29 726 322	
Kokku varad	28 139 487	31 525 299	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	951	5 505 799	9
Võlad ja ettemaksed	4 362 426	4 689 752	10
Kokku lühiajalised kohustised	4 363 377	10 195 551	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 822 472	8 114 137	9
Võlad ja ettemaksed	213 375	320 063	10
Kokku pikaajalised kohustised	9 035 847	8 434 200	
Kokku kohustised	13 399 224	18 629 751	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 600	25 600	12
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 868 722	13 495 534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 843 384	-628 143	
Kokku omakapital	14 740 263	12 895 548	
Kokku kohustised ja omakapital	28 139 487	31 525 299	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	289 238	294 680	13
Brutokasum (-kahjum)	289 238	294 680	
Üldhalduskulud	-549 219	-765 571	14
Muud äritulud	43 268	469	
Muud ärikulud	-5 704 990	-210 221	16
Äri kasum (kahjum)	-5 921 703	-680 643	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 061 449	0	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 173 288	-131 258	5
Intressitulud	54 272	119 648	
Intressikulud	-1 137 629	-43 592	
Muud finantstulud ja -kulud	2 613 707	107 702	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 843 384	-628 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 843 384	-628 143	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leonarda Invest Aktsiaselts 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Leonarda Invest Aktsiaseltsi kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Leonarda Invest Aktsiaselts on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 31.12.2017 kajastatakse osa põhivara kinnisvarainvesteeringuna, sest Leonarda Invest Aktsiaselts ei kasuta seda oma põhitegevuseks, vaid rendib seda välja või hoiab väärtuse kasvu eesmärgil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütär- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Edasi kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Bilansipäeval hinnatakse tütar- ja sidusettevõtjate kaetavat väärtust ning vajadusel teostatakse allahindlus.

Ettevõtte ei koostanud konsolideeritud aruannet põhjusel, et tütarettevõtelt teabe hankimine nõuab ebamõistlikke kulutusi ja pikka viivitust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvat kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvutamisel 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. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 639 eurot ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700 eurot

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Leonarda Invest Aktsiaselts loeb seotud osapoolteks:

- a) tütarettevõttjad;
- b) sidusettevõttjad;
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Leonarda Invest Aktsiaselts ärilistele otsustele;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõttjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 191	5 191	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	116 978	116 978	0	0	3
Muud nõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0	6
Laenunõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0	
Intressinõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	6 598	6 598	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 598	6 598	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 351 437	199 445	9 151 992	0	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 833	25 833	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	806	806	0	0	3
Muud nõuded	4 013 602	1 766 773	2 246 829	0	6
Laenunõuded	3 664 468	1 417 639	2 246 829	0	
Intressinõuded	349 134	349 134	0	0	
Ettemaksed	4 281	4 281	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 281	4 281	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 044 522	1 797 693	2 246 829	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	101 806	0	105 362
Üksikisiku tulumaks	0	1 220	0	1 024
Erisoodustuse tulumaks	0	29 900	0	448
Sotsiaalmaks	0	4 890	0	3 693
Kohustuslik kogumispension	0	115	0	130
Töötuskindlustusmaksed	0	164	0	164
Ettemaksukonto jääk	116 978		806	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	116 978	138 095	806	110 821

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12033513	Panaviatic Holding AS	Eesti	Valdusfirma tegevus	100	100
11832838	Solbritt AS	Eesti	Homogeenitud toiduainete tootmine ja müük	100	0
10591686	Nensli OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Müük	Muud muutused	31.12.2018
Panaviatic Holding AS	488 400	0	0	488 400
Solbritt AS	5 138 551	-5 138 551	0	0
Nensli OÜ	2 556	0	-2 556	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 629 507	-5 138 551	-2 556	488 400

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Solbritt AS	100	10 200 000	5 061 449

Tütarettevõtteid on kajastatud soetusmaksumuses. Leonarda Invest AS ei koosta konsolideeritud aruannet põhjusel, et tütarettevõtetelt teabe hankimine nõuab ebamõistlikke kulutusi ja pikka viivitusi.

Nensli OÜ ühendati seisuga 30.11.2018 emaettevõttega Leonarda Invest AS

2017.a. omandati OÜ Nensli 100% osalus soetusmaksumusega 2556 EUR

2017.a. müüdi 100% osalus tütarettevõttes Royal Panaviatic summas 9487 EUR

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10237984	Tallinna Äripanga AS	Eesti	Pangateenused	48.45	48.45
10671362	OÜ Simple Systems	Eesti	Infotehnoloogia	50	0
12205285	KSK Invest OÜ	Eesti	Valdusfirma tegevus	50	0
12512395	CapFerrat OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2018
Tallinna Äripanga AS	12 354 034	0	0	0	12 354 034
OÜ Simple Systems	1 278	0	0	-1 278	0
KSK Invest OÜ	1 250	0	-1 250	0	0
CapFerrat OÜ	0	850	0	0	850
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 356 562	850	-1 250	-1 278	12 354 884

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
CapFerrat OÜ	34	17.01.2018	850

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
KSK Invest OÜ	50	1 170 739	1 169 489

2017.a. omandati täiendav osalus Tallinna Äripangas AS-s 428 EUR summas 1 020 000 eurot.

2017.a. OÜ Simple Systems hinnati alla osalus summas 131 258 eurot.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0	2-4%	EUR	2019-2023
Intressinõuded	0	0	0	0			
Kokku muud nõuded	9 222 670	70 678	9 151 992	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	3 664 468	1 417 639	2 246 829	0	2-4%	EUR	2018 - 2019
Intressinõuded	349 134	349 134	0	0			
Kokku muud nõuded	4 013 602	1 766 773	2 246 829	0			

Seisuga 31.12.2018 on pikaajaline laen diskonteeritud 3% nüüdisväärtusesse. Laenu maksetähtaeg on aastal 2023.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-209 338	0	-209 338
Ümberliigitamised	586 282	6 065 670	6 651 952
31.12.2017			
Soetusmaksumus	376 944	7 409 317	7 786 261
Akumuleeritud kulum	0	-1 343 647	-1 343 647
Jääkmaksumus	376 944	6 065 670	6 442 614
Muud muutused	-376 944	-6 065 670	-6 442 614
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 667 360
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 901 500
Ümberliigitamised	2 057 746
Muud muutused	6 442 614
31.12.2018	5 734 500

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	289 238	260 819

2018.a. mindi üle kinnisvarainvesteeringute arvestusel soetusmaksumuse meetodilt üle õiglase väärtuse meetodile. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati ettevõtte välist eksperti ja õiglase väärtuse leidmisel rakendati turuhindade võrdlusmeetodit.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016										
Soetusmaksumus	586 282	11 109 384	989 878	7 791	1 305	998 974	28 549	10 400	10 400	12 733 589
Akumuleeritud kulum	0	-1 794 306	-799 990	-6 936	-566	-807 492	-16 256	0	0	-2 618 054
Jääkmaksumus	586 282	9 315 078	189 888	855	739	191 482	12 293	10 400	10 400	10 115 535
Amortisatsioonikulu	0	-333 281	-82 937	-855	-260	-84 052	-2 440	0	0	-419 773
Ümberliigitamised	-586 282	-6 065 670	0	0	0	0	0	0	0	-6 651 952
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-586 282	-6 065 670	0	0	0	0	0	0	0	-6 651 952
31.12.2017										
Soetusmaksumus	0	3 700 067	989 878	7 791	1 305	998 974	28 549	10 400	10 400	4 737 990
Akumuleeritud kulum	0	-783 940	-882 927	-7 791	-826	-891 544	-18 696	0	0	-1 694 180
Jääkmaksumus	0	2 916 127	106 951	0	479	107 430	9 853	10 400	10 400	3 043 810
Amortisatsioonikulu	0	-108 381	-79 859	0	-261	-80 120	-2 387	0	0	-190 888
Müügid	0	-750 000	0	0	0	0	0	0	0	-750 000
Ümberliigitamised	0	-2 057 746	0	0	0	0	0	-10 400	-10 400	-2 068 146
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	-2 057 746	0	0	0	0	0	0	0	-2 057 746
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0	0	-10 400	-10 400	-10 400
31.12.2018										
Soetusmaksumus	0	0	1 276 775	7 791	1 305	1 285 871	28 549	0	0	1 314 420
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 249 683	-7 791	-1 087	-1 258 561	-21 083	0	0	-1 279 644
Jääkmaksumus	0	0	27 092	0	218	27 310	7 466	0	0	34 776

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Füüsiline isik	951	951					
Lühiajalised laenud kokku	951	951					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	8 554 272	0	0	8 554 272	0%	EUR	2027
Juriidiline isik	268 200	0	268 200	0	6,5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	8 822 472	0	268 200	8 554 272			
Laenukohustised kokku	8 823 423	951	268 200	8 554 272			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	5 488 375	5 488 375			0-4%	EUR	2018-2020
Füüsiline isik	17 424	17 424			3%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	5 505 799	5 505 799					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	7 832 637	0	0	7 832 637	0%	EUR	2027
Juriidiline isik	281 500	0	281 500	0	6,5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	8 114 137	0	281 500	7 832 637			
Laenukohustised kokku	13 619 936	5 505 799	281 500	7 832 637			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 059	14 059	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 876	12 876	0	0	
Maksuvõlad	138 095	138 095	0	0	3
Muud võlad	4 410 771	4 197 396	213 375	0	
Intressivõlad	32 960	32 960	0	0	
Dividendivõlad	3 247 800	3 247 800	0	0	
Muud viitvõlad	1 130 011	916 636	213 375	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 575 801	4 362 426	213 375	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 697	29 697	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 664	20 664	0	0	
Maksuvõlad	110 821	110 821	0	0	3
Muud võlad	4 844 372	4 524 309	320 063	0	
Intressivõlad	88 954	88 954	0	0	
Dividendivõlad	3 462 800	3 462 800	0	0	
Muud viitvõlad	1 292 618	972 555	320 063	0	
Saadud ettemaksed	1 385	1 385	0	0	
Muud	2 876	2 876	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 009 815	4 689 752	320 063	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 769 685	10 293 913
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 942 421	2 573 478
Kokku tingimuslikud kohustised	14 712 106	12 867 391

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	289 238	294 680
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	289 238	294 680
Kokku müügitulu	289 238	294 680
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürilendamine ja käitus	289 238	294 680
Kokku müügitulu	289 238	294 680

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Energia	82 954	71 633	
Elektrienergia	62 155	57 343	
Kütus	20 799	14 290	
Mitmesugused bürookulud	383	809	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 994	2 995	
Tööjõukulud	134 643	128 453	15
Amortisatsioonikulu	128 732	419 773	
Ostetud teenused	199 513	141 908	
Kokku üldhalduskulud	549 219	765 571	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	99 049	95 311
Sotsiaalmaksud	35 594	33 142
Kokku tööjõukulud	134 643	128 453
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	13

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-5 667 360	-209 338	7
Muud	-37 630	-883	
Kokku muud ärikulud	-5 704 990	-210 221	

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Saadud laenu diskonteerimine 3%	2 607 072	0	9
Muud finantstulud	6 635	107 702	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 613 707	107 702	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	3 948 602	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	951	0	17 424

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	0	2 653	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	240 000	0	240 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2018	2017
Arvestatud tasu	7 800	7 800

Lisa 19 Negatiivne käibekapital

Leonarda Invest AS käibekapital on seisuga 31. detsember 2018 negatiivne summas 3 995 442 eurot. Antud asjaolu on tingitud kohustustest seotud osapooltele. Seotud osapooled kinnitavad et 2019.a. ei nõua kohustusi tagasi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2019

Leonarda Invest Aktsiaselts (registrikood: 10623728) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA ŽUKOVA	Juhatuse liige	11.06.2019
ŽANNA DEMIDOVA	Juhatuse liige	04.06.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Leonarda Invest Aktsiaselts aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Leonarda Invest Aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

06. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Leonarda Invest Aktsiaselts (registrikood: 10623728) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	06.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 868 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 843 384
Kokku	14 712 106
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 712 106
Kokku	14 712 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	289238	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6301330
Faks	+372 6301335
E-posti aadress	zanna@leonarda.ee