

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** OR INVEST OSAÜHING

**registrikood:** 11085531

**tänavatalu nimi,** Põllumäe tn 23  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 13516

**telefon:** +372 5044700

**e-posti aadress:** indrek@scanweld.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                 | 7  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 8  |
| Lisa 6 Muud nõuded                          | 8  |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad               | 9  |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 10 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 10 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 11 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 11 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 11 |
| Aruande allkirjad                           | 13 |

## Tegevusaruanne

OÜ OR Invest alustas tegevust novembris 2004.aastal, osaühingu põhitegevus on üldehitustööd, tehingud kinnisvaraga, terminalide ja toruliinide ehitus, vee-, gaasi- ja soojustorustike rajamine ja ehitismehhanismide rentimine.

2017. a on osa kinnisvarainvesteeringuid müüdud. 2018. a eesmärkideks on jätkata võimalusel torustike ja metallkonstruktsioonide ehitamist, tegeleda juba teostatud investeeringute juhtimisega ning üritada arendada ka kinnisvarategevust. Endiselt otsime häid võimalusi nii finants- kui ka kinnisvarainvesteeringuteks Eestis ja välismaal.

OR Invest OÜ realiseerimise netokäive oli 2017. aastal 32 664 eurot ja puhaskasum 22 015 eurot. Juhatus on üheliikmeline, Juhatuse liikme tasu ei ole 2017. a makstud.

Osaühingu juhatuse hinnangul on OÜ OR Invest jätkuvalt tegutsev. Äriseadusest tulenevatele nõuetele firma jätkuvuse kohta on nõuded täidetud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 187 050        | 31 858         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 129 027        | 147 339        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>316 077</b> | <b>179 197</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 72 480         | 67 728         | 5       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 192 102        | 193 390        | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 78 631         | 194 131        | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 391          | 501            | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>344 604</b> | <b>455 750</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>660 681</b> | <b>634 947</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 185 489        | 181 770        | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>185 489</b> | <b>181 770</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>185 489</b> | <b>181 770</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 450 365        | 456 439        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 22 015         | -6 074         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>475 192</b> | <b>453 177</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>660 681</b> | <b>634 947</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 32 664        | 18 818         | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 804        | -1 195         | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -24 196       | -27 800        | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -776          | 0              | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -539          | -206           | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 349</b>  | <b>-10 383</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 18 666        | 6 809          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>22 015</b> | <b>-3 574</b>  |         |
| Tulumaks                                    | 0             | -2 500         |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>22 015</b> | <b>-6 074</b>  |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ OR Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

OÜ OR Invest kasutab kasumiaruande skeemi 1.

#### Raha

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

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, kantakse bilansist välja.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega üle 320 EUR ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest

ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Omatarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

#### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema aja jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

#### Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid valitsevat mõju omavate osanikega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017     | 31.12.2016    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 187 050        | 31 858        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>187 050</b> | <b>31 858</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 565            | 565                               |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 565            | 565                               |                     |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 249 699        | 60 455                            | 189 244             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2              | 2                                 |                     |
| Muud nõuded                        | 70 863         | 68 005                            | 2 858               |
| Laenunõuded                        | 59 508         | 56 650                            | 2 858               |
| Intressinõuded                     | 11 355         | 11 355                            |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>321 129</b> | <b>129 027</b>                    | <b>192 102</b>      |

  

|                                    | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 239 472        | 50 228                            | 189 244             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 019          | 1 019                             |                     |
| Muud nõuded                        | 100 238        | 96 092                            | 4 146               |
| Laenunõuded                        | 87 796         | 83 650                            | 4 146               |
| Intressinõuded                     | 12 442         | 12 442                            |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>340 729</b> | <b>147 339</b>                    | <b>193 390</b>      |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |               | 31.12.2016   |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            |            | 36 250        |              | 36 250        |
| Käibemaks                                     |            | 621           | 950          | 0             |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 114           |              | 114           |
| Erisoodustuse tulumaks                        |            | 64            |              | 64            |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 106           |              | 106           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 2          |               | 69           |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2</b>   | <b>37 155</b> | <b>1 019</b> | <b>36 534</b> |

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku |               |
|-------------------------------------------|-----------------|-------|---------------|
|                                           |                 |       |               |
| <b>31.12.2015</b>                         | 66 963          |       | 66 963        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 765             |       | 765           |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>67 728</b>   |       | <b>67 728</b> |
|                                           |                 |       |               |
|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku |               |
|                                           |                 |       |               |
| <b>31.12.2016</b>                         | 67 728          |       | 67 728        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 4 752           |       | 4 752         |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>72 480</b>   |       | <b>72 480</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Laenunõuded              | 59 508         | 56 650                            | 2 858               |
| Intressinõuded           | 11 355         | 11 355                            |                     |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>70 863</b>  | <b>68 005</b>                     | <b>2 858</b>        |
|                          |                |                                   |                     |
|                          | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Laenunõuded              | 87 796         | 83 650                            | 4 146               |
| Intressinõuded           | 12 442         | 12 442                            |                     |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>100 238</b> | <b>96 092</b>                     | <b>4 146</b>        |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |          |
|-------------------------|----------|
|                         |          |
| <b>31.12.2015</b>       | 194 131  |
| <b>31.12.2016</b>       | 194 131  |
| Müügid                  | -115 500 |
| <b>31.12.2017</b>       | 78 631   |

|                                                 | 2017    | 2016  |
|-------------------------------------------------|---------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 8 165   | 5 948 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -1 106  | -393  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 140 000 | 0     |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad | Kokku |
|--------------------------|-----------------------------------|-------|
| <b>31.12.2015</b>        |                                   |       |
| Soetusmaksumus           | 0                                 |       |
| Akumuleeritud kulum      | 0                                 |       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0                                 |       |
|                          |                                   |       |
| Ostud ja parendused      | 707                               | 707   |
| Muud ostud ja parendused | 707                               | 707   |
| Amortisatsioonikulu      | -206                              | -206  |
|                          |                                   |       |
| <b>31.12.2016</b>        |                                   |       |
| Soetusmaksumus           | 707                               | 707   |
| Akumuleeritud kulum      | -206                              | -206  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 501                               | 501   |
|                          |                                   |       |
| Ostud ja parendused      | 1 429                             | 1 429 |
| Muud ostud ja parendused | 1 429                             | 1 429 |
| Amortisatsioonikulu      | -539                              | -539  |
|                          |                                   |       |
| <b>31.12.2017</b>        |                                   |       |
| Soetusmaksumus           | 2 136                             | 2 136 |
| Akumuleeritud kulum      | -745                              | -745  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 391                             | 1 391 |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 334          | 3 334          |
| Maksuvõlad                       | 37 155         | 37 155         |
| Muud võlad                       | 145 000        | 145 000        |
| Dividendivõlad                   | 145 000        | 145 000        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>185 489</b> | <b>185 489</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 236            | 236            |
| Maksuvõlad                       | 36 534         | 36 534         |
| Muud võlad                       | 145 000        | 145 000        |
| Dividendivõlad                   | 145 000        | 145 000        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>181 770</b> | <b>181 770</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 32 664        | 18 818        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>32 664</b> | <b>18 818</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>32 664</b> | <b>18 818</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Hoonestusprojektide arendus                 | 24 500        | 12 500        |
| Kinnisvarainvesteeringu renditulu           | 8 164         | 6 318         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>32 664</b> | <b>18 818</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                             | -3 804        | -1 195        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-3 804</b> | <b>-1 195</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017           | 2016           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            | -6 883         | -10 796        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -2 149         | -3 249         |
| Muud                                   | -15 164        | -13 755        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-24 196</b> | <b>-27 800</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2017        | 2016     |
|--------------------------|-------------|----------|
| Palgakulu                | -580        | 0        |
| Sotsiaalmaksud           | -196        | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>-776</b> | <b>0</b> |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 0          | 0          | 30 742     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 249 699    | 3 132      | 239 472    |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                                         | 2017  | 2016  |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Ostud | Müügid |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         |       |       | 12 500 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 5 506 | 5 506 |        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 132 | 150   |        |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja<br>muud olulised soodustused |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                                  | 2017 | 2016 |
| Arvestatud tasu                                                                  | 580  | 0    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2018

**OR INVEST OSAÜHING** (registrikood: 11085531) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INDREK KÜTTIS      | Juhatuse liige     | 17.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 450 365        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 22 015         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>472 380</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus                          | 41101      | 24500           | 75.01%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 8164            | 24.99%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Kai Küttis     | 47403270247                               | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Telefon         | +372 5044700       |
| E-posti aadress | indrek@scanweld.ee |