

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** AS Kaupmees Investeeringud

**registrikood:** 11278721

**tänavatalu nimi,** Mustamäe tee 46a  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10621

**telefon:** +372 6811150

**faks:** +372 6811172

**e-posti aadress:** kaupmees@kaupmees.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad               | 9  |
| Lisa 6 Kasutusrent                          | 9  |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 11 |
| Lisa 9 Aktsiakapital                        | 11 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 12 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 12 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                       | 12 |
| Lisa 15 Intressikulud                       | 12 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 13 |
| Aruande allkirjad                           | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 15 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

AS Kaupmees Investeeringud põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

AS Kaupmees Investeeringud üürib AS-le Kaupmees & Ko kaubanduspindasid alljärgnevates kohtades:

Tallinn - kauplusladu Mustamäe tee 46

- kauplusladu Vesse 1

Narva - kauplusladu Puškini 56

Pärnu - kauplusladu Parmu 5

Tartu - kauplusladu Tehnika 15

Jõhvi - kauplusladu Rakvere 38C

Rakvere- kauplusladu Võidu 97

Kaubanduspindadele lisaks omab AS Kaupmees Investeeringud kolme korteriomandit Tetrise büroohoonest aadressil Mustamäe tee 46. Korteriomandid on kaetud pikaajaliste rendilepingutega.

AS Kaupmees Investeeringud kajastab kinnisvarade maksumust õiglase väärtuse meetodil.

Aastal 2018 omandas AS Kaupmees Investeeringud kinnistu Vesse 1. Kinnistul asub laokompleks.

Aastal 2018 ei olnud AS-l Kaupmees Investeeringud palgalisi töötajaid, samuti 2017.aastal.

Juhatuse liikmele maksti tasu 2018.aastal 23 008 euri, millele lisandub sotsiaalmaks (2017.aastal 23 008 euri ).

Peamised finantssuhtarvud:

|                                                                   | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Käibe kasv<br>(%)=(müügitulu2018-müügitulu2017)/müügitulu2017*100 | -20,60 | 0,36   |
| Kasumi kasv(%)=(puhaskasum2018-puhaskasum2017)/puhaskasum2017*100 | 12,98  | 164,26 |
| Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100                       | 68,80  | 48,32  |
| ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100                              | 6,18   | 7,80   |
| ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100                         | 7,92   | 12,95  |
|                                                                   |        |        |
| Alar Aasjõe                                                       |        |        |
| Juhatuse liige                                                    |        |        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                  |         |
| Käibevarad                                   |                   |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 980             | 3 303            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 980</b>      | <b>3 303</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                   |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 13 258 627        | 9 261 295        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 111 203           | 120 804          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>13 369 830</b> | <b>9 382 099</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>13 375 810</b> | <b>9 385 402</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                  |         |
| Kohustised                                   |                   |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 200 000         | 700 000          | 7,16    |
| Võlad ja ettemaksed                          | 55 164            | 56 084           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 255 164</b>  | <b>756 084</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 670 550         | 2 969 050        | 7,16    |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 976             | 8 976            | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 679 526</b>  | <b>2 978 026</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 934 690</b>  | <b>3 734 110</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                  |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 30 560            | 30 560           | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 3 056             | 3 056            |         |
| Muud reservid                                | 3 962 128         | 0                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 617 676         | 4 884 832        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 827 700           | 732 844          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>10 441 120</b> | <b>5 651 292</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>13 375 810</b> | <b>9 385 402</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 202 576      | 1 514 564      | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -201 394       | -515 553       | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -44 514        | -34 485        | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -30 601        | -30 601        | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -9 601         | -18 148        | 5       |
| Muud ärikulud                               | 0              | -68 184        | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>916 466</b> | <b>847 593</b> |         |
| Intressikulud                               | -88 766        | -114 749       | 15,16   |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>827 700</b> | <b>732 844</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>827 700</b> | <b>732 844</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Kaupmees Investeeringud 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või ärikuludena.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed ning muu materiaalne põhivara 5-25 aastat.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

### 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. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara

eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Tulud

Tulu 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist 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

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. Alates 2015.aastast on tulumaksumäär 20/80. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 980        | 5 980                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 980        | 5 980                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 980</b> | <b>5 980</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |
|                                   |              |                                  |                     |             |
|                                   | 31.12.2017   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                   |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 303        | 3 303                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 303        | 3 303                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 303</b> | <b>3 303</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 50 129        | 50 525        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 383           | 383           |
| Sotsiaalmaks                                  | 633           | 633           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>51 145</b> | <b>51 541</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2016</b>                         | 9 316 508  |
| Ostud ja parendused                       | 12 971     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -68 184    |
| <b>31.12.2017</b>                         | 9 261 295  |
| Ostud ja parendused                       | 35 204     |
| Muud muutused                             | 3 962 128  |
| <b>31.12.2018</b>                         | 13 258 627 |

|                                                 | 2018      | 2017      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 202 576 | 1 514 564 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 46 855    | 39 387    |

Kaupmees Investeeringud AS-le kuuluvad kaupluslao ja büroopinnad Tallinnas, Tartus, Narvas, Pärnus, Rakveres ja Jõhvis.

Hüpoteek on seatud kinnistule, mille bilansiline väärtus on 3 110 997 eurot.

2018.aastal omandas Kaupmees Investeeringud AS mitterahalise sissemaksena summas 3 962 128 eurot laokompleksi Vesse tn.1

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2018 on leitud juhatuse poolt, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodil on 13 258 627 eurot.

Tuleviku rahavoogude diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 10-13% ja kapitalisatsioonimäära 8-11%.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                    |                             | Kokku    |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------|
|                     | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |          |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus      | 78 057                  | 78 057             | 249 343                     | 327 400  |
| Akumuleeritud kulum | -64 356                 | -64 356            | -124 092                    | -188 448 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 13 701                  | 13 701             | 125 251                     | 138 952  |
|                     |                         |                    |                             |          |
| Amortisatsioonikulu | -8 334                  | -8 334             | -9 814                      | -18 148  |
|                     |                         |                    |                             |          |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus      | 78 057                  | 78 057             | 249 343                     | 327 400  |
| Akumuleeritud kulum | -72 690                 | -72 690            | -133 906                    | -206 596 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 5 367                   | 5 367              | 115 437                     | 120 804  |
|                     |                         |                    |                             |          |
| Amortisatsioonikulu | -1 262                  | -1 262             | -8 339                      | -9 601   |
|                     |                         |                    |                             |          |
| <b>31.12.2018</b>   |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus      | 78 057                  | 78 057             | 249 343                     | 327 400  |
| Akumuleeritud kulum | -73 952                 | -73 952            | -142 245                    | -216 197 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 105                   | 4 105              | 107 098                     | 111 203  |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2018              | 2017             |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 1 202 576         | 1 514 564        |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                   |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 13 258 627        | 9 261 295        |
| Masinad ja seadmed                                       | 4 105             | 5 367            |
| Muud varad                                               | 107 098           | 115 437          |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>13 369 830</b> | <b>9 382 099</b> |

AS Kaupmees Investeeringud rendib kasutusrendi tingimustel välja laopindu, mis on kajastatud kinnisvarainvesteeringute lisas koos inventariga, ms on kajastatud lisas põhivara.

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2018    | 2017    |
|------------------|---------|---------|
| Kasutusrendikulu | 161 502 | 476 166 |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| kontsernikonto laen              | 2 870 550  | 1 200 000                        | 1 670 550           | 0           | 2,836%       | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 870 550  | 1 200 000                        | 1 670 550           | 0           |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 870 550  | 1 200 000                        | 1 670 550           | 0           |              |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| kontsernikonto laen              | 3 669 050  | 700 000                          | 2 969 050           | 0           | 2,753%       | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 669 050  | 700 000                          | 2 969 050           | 0           |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 669 050  | 700 000                          | 2 969 050           | 0           |              |             |

Seisuga 31.12.2018 on AS-l Kaupmees Investeeringud saadud laen AS Kaupmees&KO kontsernikonto vahenditest 2 870 550 eurot (31.12.2017 3 669 050 eurot).

2019. aasta jooksul tagastatakse 1 200 000 eurot ning järgnevatel perioodidel 1 670 550 eurot.

Laenu alusvaluutaks on euro. Intressimäär on 12 kuu euribor, millele lisandub 2,650%.

2018.aastal arvestatud kontsernikonto intress on 88 766 eurot (2017.aastal 114 749 eurot).

## Lisa 8 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                | 4 019         | 4 019                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 51 145        | 51 145                            | 0                   | 0           | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 8 976         | 0                                 | 8 976               | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>64 140</b> | <b>55 164</b>                     | <b>8 976</b>        | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2017    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 4 543         | 4 543                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 51 541        | 51 541                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 8 976         | 0                                 | 8 976               | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>65 060</b> | <b>56 084</b>                     | <b>8 976</b>        | <b>0</b>    |         |

## Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 30 560     | 30 560     |
| Aktsiate arv (tk)    | 3 056      | 3 056      |
| Aktsiate nimiväärtus | 10         | 10         |

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2018 moodustas 6 445 376 eurot (31.12.2017 5 617 676 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendina välja maksta 5 156 301 eurot (31.12.2017 4 494 141 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnev dividendide tulumaks summas 1 289 075 eurot (31.12.2017 1 123 535 eurot).

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 202 576        | 1 514 564        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 202 576</b> | <b>1 514 564</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 202 576</b> | <b>1 514 564</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Renditulu                                   | 1 202 576        | 1 514 564        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 202 576</b> | <b>1 514 564</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                                      | 161 502        | 476 166        |
| Muud                                             | 39 892         | 39 387         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>201 394</b> | <b>515 553</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 255           | 266           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 13 000        | 13 000        |
| Haldusteenus                           | 13 685        | 13 685        |
| Muud lepingulised teenused             | 17 574        | 7 534         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>44 514</b> | <b>34 485</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 23 008        | 23 008        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 7 593         | 7 593         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>30 601</b> | <b>30 601</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

|                                                             | 2018     | 2017          |
|-------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 68 184        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>0</b> | <b>68 184</b> |

## Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

|                            | 2018          | 2017           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 88 766        | 114 749        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>88 766</b> | <b>114 749</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | AS Kaupmees & Ko |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti            |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | OY Transmeri AB  |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Soome            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2018 | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 2 870 550  | 0          | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 0          | 3 669 050  |

| 2018                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |
| Kontsernikonto                                           | 0            | 0                          | 0             | 798 500                     | 2,836%       | EUR         |

| 2017                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |
| Kontsernikonto                                           | 0            | 0                          | 0             | 778 598                     | 2,753%       | EUR         |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2018    |           | 2017    |           |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|
|                                                          | Ostud   | Müügid    | Ostud   | Müügid    |
| Emaettevõtja                                             | 18 485  | 1 089 721 | 471 996 | 0         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 157 332 |           | 18 485  | 1 404 316 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2018   | 2017   |
| Arvestatud tasu                                                               | 23 008 | 23 008 |

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2018. aastal moodustatud allahindlusi. Arvelduskonto AS-is Swedbank kuulub AS Kaupmees & KO kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-ile Kaupmees Investeeringud kuulub kontsernikonto koosseisu veel AS Kaupmees & KO. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Seisuga 31.12.2018 kasutas AS Kaupmees Investeeringud kontsernikontolt 2 870 550 eurot (31.12.2017 3 669 050 eurot). 2018.aastal oli kontsernikontolt arvestatud intressikulu 88 766 eurot (2017.aastal 114 749 eurot). Kontsernisisene intressimäär 2018 aastal oli 2,836% (2017.aastal 2,753%).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2019

**AS Kaupmees Investeeringud (registrikood: 11278721) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALAR AASJÕE        | Juhatuse liige     | 06.02.2019           |

## SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kaupmees Investeeringud aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kaupmees Investeeringud (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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 arvamus. 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 auditiprotseduuri 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 arvamus. 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/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

06.02.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kaupmees Investeeringud (registrikood: 11278721) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KERSTI SOODLA      | Vandeaudiitor      | 06.02.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 617 676        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 827 700          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>6 445 376</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | 1202576         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Telefon         | +372 6811150         |
| Faks            | +372 6811172         |
| E-posti aadress | kaupmees@kaupmees.ee |