

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tradent Invest OÜ

registrikood: 11614863

tänava/talu nimi, Kauba 12

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93819

telefon: +372 504 8909

e-posti aadress: meelis@tradentinvest.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tradent Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

2018. aastal moodustas OÜ Tradent Invest müügitulu 242 795 eurot.

Müügitulust moodustas 100% kinnisvarainvesteeringutelt saadud tulu.

Ettevõtte 2018. aasta puhaskasumiks kujunes 140 204 eurot.

Investeeringud

2018. a. investeeris ettevõtte kinnisvarainvesteeringutesse kokku 21 090 eurot.

Personal

Ettevõtte ei ole 2018. aastal palgalist tööjõudu kasutanud. Juhatuse liikmetele oma kohustuste täitmise eest 2018. aastal eraldi tasu makstud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

Käibe kasv (müügitulu 2018 - müügitulu 2017) / (müügitulu 2017) x 100 - 23%

Kasumi kasv (puhaskasum 2018 - puhaskasum 2017) / puhaskasum 2017 x 100 - 15,5%

Puhasrentaabilus (puhaskasum / müügitulu x 100 - 57,75%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on plaanis kinnisvara arendamise ja haldamise jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 989	2 988	
Nõuded ja ettemaksed	3 702	11 149	2
Kokku käibevarad	25 691	14 137	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 335 411	2 959 010	4
Materiaalsed põhivarad	10 119	413 003	5
Kokku põhivarad	3 345 530	3 372 013	
Kokku varad	3 371 221	3 386 150	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	79 600	225 000	6
Võlad ja ettemaksed	338 181	347 915	7
Kokku lühiajalised kohustised	417 781	572 915	
Kokku kohustised	417 781	572 915	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	2 044 661	2 044 661	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 719	644 379	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 204	121 339	
Kokku omakapital	2 953 440	2 813 235	
Kokku kohustised ja omakapital	3 371 221	3 386 150	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	242 795	197 235	9
Muud äritulud	1 410	2 237	
Mitmesugused tegevuskulud	-56 426	-36 199	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47 574	-40 672	
Muud ärikulud	-1	-1 265	
Ärikasum (kahjum)	140 204	121 336	
Intressitulud	0	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	140 204	121 339	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 204	121 339	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tradent Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tradent Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

OÜ Tradent Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontode jääke ning lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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.

Kuni 31.12.2013 kajastati kinnisvarainvesteeringud bilansis õiglase väärtuse meetodil. 31.12.2014 ei ole õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglase väärtus muutub uuesti määratavaks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm
Autod ja muud transpordivahendid	15 – 40%
Ehitised	5%
Muu inventar	40%

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on osatühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 702	3 702
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 702	3 702
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 058	3 058
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 091	8 091
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 149	11 149

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	6 930	8 091
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 930	8 091

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 319 513	3 076 288
Akumuleeritud kulum	0	-80 488	-80 488
Jääkmaksumus	1 756 775	1 239 025	2 995 800
Amortisatsioonikulu		-36 790	-36 790
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 319 513	3 076 288
Akumuleeritud kulum	0	-117 278	-117 278
Jääkmaksumus	1 756 775	1 202 235	2 959 010
Amortisatsioonikulu		-43 792	-43 792
Ümberliigitamised		420 193	420 193
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 739 706	3 496 481
Akumuleeritud kulum	0	-161 070	-161 070
Jääkmaksumus	1 756 775	1 578 636	3 335 411

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	219 070	175 012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 937	20 033

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	0	0	20 867	25 529	25 529	46 396
Akumuleeritud kulum	0	0	-4 535			-4 535
Jääkmaksumus	0	0	16 332	25 529	25 529	41 861
Ostud ja parendused			1 451	373 574	373 574	375 025
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 883	0	0	-3 883
31.12.2017						
Soetusmaksumus	0	0	22 318	399 103	399 103	421 421
Akumuleeritud kulum	0	0	-8 418	0	0	-8 418
Jääkmaksumus	0	0	13 900	399 103	399 103	413 003
Amortisatsioonikulu			-3 781			-3 781
Ümberliigitamised				-399 103	-399 103	-399 103
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest				-399 103	-399 103	-399 103
31.12.2018						
Soetusmaksumus	0	0	22 318	0	0	22 318
Akumuleeritud kulum	0	0	-12 199	0	0	-12 199
Jääkmaksumus	0	0	10 119	0	0	10 119

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	79 600	79 600		
Lühiajalised laenud kokku	79 600	79 600		
Laenukohustised kokku	79 600	79 600		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	225 000	225 000		
Lühiajalised laenud kokku	225 000	225 000		
Laenukohustised kokku	225 000	225 000		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 812	3 812
Maksuvõlad	6 930	6 930
Saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	323 939	323 939
Kokku võlad ja ettemaksed	338 181	338 181

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 164	12 164
Saadud ettemaksed	11 300	11 300
Tulevaste perioodide tulud	7 800	7 800
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	324 451	324 451
Kokku võlad ja ettemaksed	347 915	347 915

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	242 795	197 235
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	242 795	197 235
Kokku müügitulu	242 795	197 235
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	219 070	175 012
Tulu teenuse ostutamisest	23 725	22 223
Kokku müügitulu	242 795	197 235

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	17 160	17 809
Elektrienergia	13 313	14 156
Soojusenergia	3 847	3 653
Mitmesugused bürookulud	1 098	2 139
Uurimis- ja arengukulud	19 014	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 327	5 327
Jooksev remont	2 641	320
Kindlustus	1 970	1 790
Muud	9 216	8 814
Kokku mitmesugused tegevuskulud	56 426	36 199

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2018. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu kasutanud ei ole.

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 on 905 923 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 181 184 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 724 739 eurot.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 073	79 600	1 432	232 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288	0	265	0

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikuga seotud ettevõtted	1 000	146 400
Eraisikust omanik	20 000	20 000

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikuga seotud ettevõtted	225 000	29 840
Eraisikust omanik	0	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	672	181 149	1 730	127 900
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 487	0	2 334

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2019

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS LONN	Juhatuse liige	17.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tradent Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tradent Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tradent Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

17.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	17.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	765 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 204
Kokku	905 923

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	242795	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Lonn	36806300241	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048909
E-posti aadress	meelis@tradentinvest.ee