

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Genovia Invest

registrikood: 12088572

tänavanimi, maja number: Narva mnt 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 5116963

e-posti aadress: genovia@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

OÜ Genovia Invest (edaspidi "Genovia") asutati 2011.a. aprillikuus. Genovia põhitegevuseks oli investeerimine. 2014.a. mais vahetus Genovia juhataja, misjärel otsustati ümber orienteeruda kinnisvaraalasale tegevusele, eelkõige kinnisvara väljaüürimisele. Genovia osutab vara omanikule kompleksset haldusteenust, mis sisaldab mh üürnike otsimist, nendega lepingute sõlmimist, üüri ja muude maksete kogumist ja võlglastega tegelemist, kandes sellega seonduvat äririski ja garanteerides omanikule mõistliku tootluse.

Genovia peamised majandusnäitajad:

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Müügitulu	17 110	10 520	4970	5070	1740	0
Ärikasum (-kahjum)	6481	6436	1297	3750	920	-30
Puhaskasum (-kahjum)	6840	6560	1297	3205	-549	-2458
Varad	23 160	16 682	8330	7170	52 743	65 383
Kohustised	2473	2835	1043	1180	49 958	62 049
Omakapital	20 687	13 847	7287	5990	2785	3334
Likviidsuskordaja	6,4	7,4	19,7	17,5	0,4	0,2
Võlakordaja	0,1	0,2	0,1	0,2	0,9	0,9
Ärirentaablus*	38%	61%	26%	74%	53%	-
Käibe puhasrentaablus*	40%	62%	26%	63%	-32%	-
Aktivate rentaablus*	34%	52%	17%	11%	-1%	-7%
Omakapitali tootlus*	40%	62%	20%	73%	-18%	-

* Suhtarvude arvutamisel on perioodi näitaja jagatud perioodi alguse ja lõpu keskmise näitajaga.

Genovia majandustegevus ei ole hooajaline. Mõningast tsüklilisust on oodata seoses talveperioodi suuremate küttekuludega, mis üürnike puudumisel või nendepoolsel kohustuste täitmata jätmisel jääb Genovia kuluks. Genovia majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

2019-ndal majandusaastal on ettevõttel plaanis jätkata kinnisvaraalasest tegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 025	8 127	8 057
Nõuded ja ettemaksed	94	535	273
Kokku käibevarad	5 119	8 662	8 330
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	18 041	8 020	0
Kokku põhivarad	18 041	8 020	0
Kokku varad	23 160	16 682	8 330
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	803	1 165	423
Kokku lühiajalised kohustised	803	1 165	423
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 670	1 670	620
Kokku pikaajalised kohustised	1 670	1 670	620
Kokku kohustised	2 473	2 835	1 043
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	3 000
Ülekurss	63 000	63 000	63 000
Kohustuslik reservkapital	300	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-52 453	-59 013	-60 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 840	6 560	1 297
Kokku omakapital	20 687	13 847	7 287
Kokku kohustised ja omakapital	23 160	16 682	8 330

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	17 110	10 520
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 629	-4 084
Brutokasum (-kahjum)	6 481	6 436
Ärikasum (kahjum)	6 481	6 436
Intressitulud	359	124
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 840	6 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 840	6 560

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Genovia Invest (edaspidi nimetatud ka Genovia) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja lähtutud on Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud hinnatakse bilansis õiglasest väärtuses, milleks börsil noteeritud väärtipaberite puhul on bilansipäeval teostatud tehingute viimane noteering. Aktiivsel turul noteerimata aktsiad hinnatakse ümber õiglasest väärtusesse viimase teostatud tehingu hinna alusel. Kui see hind ei ole kättesaadav, siis hinnatakse positsioon õiglasest väärtusesse, võttes aluseks kogu kättesaadavat informatsiooni investeeringu väärtuse kohta. Juhul kui õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse finantsinvesteeringud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud väärtuse languse allahindlused).

Nõuded ja ettemaksud

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Lühi- ja pikaajalisi antud laene kajastatakse tehingu väärtuspäeval soetusmaksumuses. Edaspidi on laenu koos tekkepõhise intressiga kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Laenu, mille põhiosa või intressi nõudeid peetakse ebatõenäoliselt laekuvateks, hinnatakse alla. Juhul kui varem allahinnatud laenu nõude väärtus tõuseb, hinnatakse varasem allahindlus ümber kuni summani, mis on madalam: kas tulevikus eeldatavalt laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni või korrigeeritud soetusmaksumuseni, mis oleks arvestatud ilma vahepealse allahindluseta.

Intressitululaenuid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Finantskohustused

Võetud laenu ja muud finantskohustused kajastatakse väärtuspäeval koos tekkepõhiste intressidega nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses. Võetud laenuid arvestatud intressikulu kajastatakse kasumiaruandes real "Intressikulud".

Tulud

Müügitulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, s.t. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu finantsinvesteeringute müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised finantsinvesteeringu omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulu kajastatakse kulu tekkimise perioodil.

Võetud laenudelt tekkepõhiselt arvestatud intressikulu kajastatakse kasumiaruandes real "Intressikulud".

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju. Tehingud seotud osapooltega toimuvad hinnakirja alusel ja/või turuväärtuses.

Muu oluline informatsioon

Genovia ainuosanik on Eesti residendist füüsiline isik.

Vastavalt tulumaksuseadusele äriühingu teenitud kasumit ei maksustata. Kasumi jaotamisel dividendidena maksustatakse äriühingu poolt residendist füüsilisele isikule välja makstav dividend tulumaksuga 20/80 väljamakstud summalt.

01.01.2018.a. jõustunud tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt maksustatakse jaotatav kasum, mille summa on väiksem või võrdne eelmise kolme kalendriaasta keskmise tulumaksuga maksustatud jaotatud kasumiga, määraga 14/86 väljamakstud summast. Residendist füüsilisele isikule makstud dividendilt, mille maksmise aluseks olev kasumiosa on Eesti äriühingu tasandil maksustatud 14/86 määraga, tuleb kinni pidada 7% saaja tulumaksu.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu vaba omakapitali väljamaksmisega, on ära toodud lisas 2.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse tulumaksu kuluna dividendide maksmise otsustamisel.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad ettevõtte varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil ettevõtte seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Ettevõtte ei ole vaba omakapitali, mida saaks kasutada osanikele väljamaksete tegemiseks.

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 4 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	18 041	350	8 020	220

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
OÜ KiviRitz	10 000	0	0	0	3%	EUR	tähtajatu

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
OÜ KiviRitz	8 000	0	0	0	3%	EUR	tähtajatu

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 ettevõtjad	4 200	720	2 000	720

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.01.2019

OÜ Genovia Invest (registrikood: 12088572) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIS KIVIMÄGI	Juhatuse liige	21.01.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-52 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 840
Kokku	-45 613
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-45 613
Kokku	-45 613

Kanda kogu kasum eelmiste perioodide jaotamata kahjumi katmiseks.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-52 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 840
Kokku	-45 613
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-45 613
Kokku	-45 613

Ainuosaniku otsus nr 09 19.01.2019:

1. Kinnitada osaühingu Genovia Invest 2018 a. majandusaasta aruanne, mis koosneb juhataja tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.
2. Jaotada 2018 majandusaasta kasum 6840 (kuus tuhat kaheksasada nelikümmend) eurot järgmiselt:
 - eelmiste perioodide jaotamata kahjumi katteks 6840 (kuus tuhat kaheksasada nelikümmend) eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17110	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valmar Moritz	36908260222	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5116963
E-posti aadress	genovia@hotmail.ee