

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KR Invest OÜ

registrikood: 12685753

tänavanimi: Kesk-Ameerika tn 14-13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10122

telefon: +372 56640693

e-posti aadress: kaarel.roostar@vironia.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	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Intressitulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

KR Invest on 2014.a. asutatud ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara välja rentimisega.

Ettevõtte pole kinnisvara omanik, vaid rendib kinnisvara tasuta kasutusrendilepingu alusel. Rendileping rendileandjaga on sõlmitud 10 aastaks.

2014.a. alustas ettevõtte ka laenude välja andmist läbi isePankur AS-i.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 102	1 192	2
Nõuded ja ettemaksed	198 694	69 952	3
Kokku käibevarad	199 796	71 144	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	71 603	61 614	4
Nõuded ja ettemaksed	982	1 170	3
Kokku põhivarad	72 585	62 784	
Kokku varad	272 381	133 928	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	98 828	60 228	5
Võlad ja ettemaksed	1 673	598	6
Kokku lühiajalised kohustised	100 501	60 826	
Kokku kohustised	100 501	60 826	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muu omakapital	60 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 602	55 769	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 778	14 833	
Kokku omakapital	171 880	73 102	
Kokku kohustised ja omakapital	272 381	133 928	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	15 105	2 720	8
Mitmesugused tegevuskulud	-505	-160	9
Ärikasum (kahjum)	14 600	2 560	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	9 989	12 553	
Intressitulud	15 277	233	
Intressikulud	-1 075	-509	11
Muud finantstulud ja -kulud	-13	-4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 778	14 833	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 778	14 833	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KR Invest OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Raha ja ekvivalentide all kajastatakse ka investeerimiskonto jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuludeks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus

sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud;
- sidusettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto jääk	981	1 010
Investeeringiskonto jääk	121	182
Kokku raha	1 102	1 192

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	199 676	198 694	982
Laenunõuded	191 194	190 212	982
Intressinõuded	8 482	8 482	
Kokku nõuded ja ettemaksed	199 676	198 694	982

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	71 122	69 952	1 170
Laenunõuded	71 122	69 952	1 170
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 122	69 952	1 170

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12856967	Kalamaja Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine ja käitus	33.33	33.33
12863002	MKKR Invest OÜ	Eesti	investeerimine finantsvaradesse	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Kalamaja Kinnisvara OÜ	60 364	9 989	70 353
MKKR Invest OÜ	1 250		1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	61 614	9 989	71 603

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen omanikult	77 328	77 328		
Lühiajaline laen	21 500	21 500		
Lühiajalised laenud kokku	98 828	98 828		
Laenukohustised kokku	98 828	98 828		
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen omanikult	60 228	60 228		
Lühiajalised laenud kokku	60 228	60 228		
Laenukohustised kokku	60 228	60 228		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 673	1 673
Intressivõlad	1 075	1 075
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	1 673	1 673
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	598	598
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	598	598

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	87 504	56 482
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	21 876	14 120
Kokku tingimuslikud kohustised	109 380	70 602

Lisa 8 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 105	2 720
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 105	2 720
Kokku müügitulu	15 105	2 720
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendamine	1 080	1 230
Muud tulud renditegevusest	14 025	1 424
Konsultatsioon	0	66
Kokku müügitulu	15 105	2 720

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	129	160
Koolituskulud	79	0
Muud	297	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	505	160

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid. Aruandeaastal tööjõukulusid ei ole.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	1 075	509
Kokku intressikulud	1 075	509

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	15 277	233
Kokku intressitulud	15 277	233

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0		69 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		77 926		60 826

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Sidusettevõtjad	69 500		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Eraisikust omanik		52 100	-35 000

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtjad	-7 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisikust omanik		8 719

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale majandusaastal tasusid arvestatud ja muid olulisi soodustusi tehtud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2019

KR Invest OÜ (registrikood: 12685753) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA ROOSTAR	Juhatuse liige	01.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 778
Kokku	109 380
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 380
Kokku	109 380

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 778
Kokku	109 380
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 380
Kokku	109 380

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14025	92.85%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1080	7.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaarel Roostar	38907122759	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56640693
E-posti aadress	kaarel.roostar@vironia.ee