

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: KR Invest OÜ

registrikood: 12685753

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika tn 14-13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Müügitulu	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Intressikulud	10
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Tulumaks	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)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 192	2 517
Nõuded ja ettemaksed	69 952	77 446
Kokku käibevarad	71 144	79 963
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	61 614	49 061
Nõuded ja ettemaksed	1 170	1 162
Kokku põhivarad	62 784	50 223
Kokku varad	133 928	130 186
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	60 228	51 510
Võlad ja ettemaksed	598	1 407
Kokku lühiajalised kohustised	60 826	52 917
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	19 000
Kokku pikaajalised kohustised	0	19 000
Kokku kohustised	60 826	71 917
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 769	11 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 833	44 133
Kokku omakapital	73 102	58 269
Kokku kohustised ja omakapital	133 928	130 186

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	2 720	159
Mitmesugused tegevuskulud	-160	-36
Ärikasum (kahjum)	2 560	123
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12 553	46 978
Intressitulud	233	485
Intressikulud	-509	-3 453
Muud finantstulud ja -kulud	-4	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 833	44 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 833	44 133

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KR Invest OÜ 2017. 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 suurust 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto jääk	1 010	1
Investeeringimiskonto jääk	182	66
Kassa	0	2 450
Kokku raha	1 192	2 517

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	78 608	77 446	1 162
Laenunõuded	78 608	77 446	1 162
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 608	77 446	1 162

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Kalamaja Kinnisvara OÜ	47 811	12 553	60 364
MKKR Invest OÜ	1 250		1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	49 061	12 553	61 614

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	51 510	51 510					
Lühiajalised laenud kokku	51 510	51 510					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	19 000		19 000		2,8	EUR	25.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	19 000		19 000				
Laenukohustised kokku	70 510	51 510	19 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	598	598
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	598	598
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 407	1 407
Intressivõlad	809	809
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	1 407	1 407

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 720	159
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 720	159
Kokku müügitulu	2 720	159
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendamine	1 230	0
Muud tulud renditegevusest	1 424	0
Konsultatsioon	66	159
Kokku müügitulu	2 720	159

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	160	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	36
Kokku mitmesugused tegevuskulud	160	36

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid. Aruandeaastal tööjõukulusid ei ole.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	509	3 453
Kokku intressikulud	509	3 453

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	233	485
Kokku intressitulud	233	485

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017 moodustas 70 602 eurot (31. detsember 2016: 55 769 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 14 120 ning väljamakstavate dividendide summa oleks 56 482 eurot.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	69 500		76 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		60 826		52 108

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

2016	Antud laenud	Saadud laenud
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtjad	2 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisikust omanik		51 510

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.10.2018

KR Invest OÜ (registrikood: 12685753) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA ROOSTAR	Juhatuse liige	04.10.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 833
Kokku	70 602
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 602
Kokku	70 602

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 833
Kokku	70 602
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 602
Kokku	70 602

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1490	54.78%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1230	45.22%	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