

Kinnisvarainvest OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6143322

faks: +372 6143323

e-posti aadress: andrei@alg.ee, eduard@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Muud nõuded	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Kapitalirent	17
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Laenukohustised	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 17 Müügitulu	21
Lisa 18 Muud äritulud	21
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 21 Tööjõukulud	22
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	22
Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	22
Lisa 24 Intressikulud	23
Lisa 25 Intressitulud	23
Lisa 26 Seotud osapooled	23
Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maatüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni.

Kinnisvarainvest OÜ ei koosta 2016.a. (2015: koostas) konsolideerimisaruannet, sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuste kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

Grupile kuuluvad seisuga 31.12.2016 peale emaettevõtet:

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul);
- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Palangos namai (moodustati 2016.a., tütarettevõtte ei alustanud veel tegevust);
- Sidusettevõtte Laenuguru OÜ (endine nimetus Odav Raha OÜ, asutatud 2011.a., osutab finantsteenuseid);
- Sidusettevõtte Often Grupp OÜ, pankrotis, (omandati 2012.a. pankrotipesa juhtimise osalemise eesmärgiga) juhtkonna otsusega klassifitseeriti lühiajaliseks finantsinvesteeringuks.

Aruandeaastal müüs Kinnisvarainvest OÜ 11 (2015: 6) kinnistut ja korteriomandit ning investeeris kinnisvara arendusse 0,6 (2015: 0,4) miljon eurot.

2017.a. kavatsame oma tegevust jätkata.

Tulud, kulud ja kasum

Äriühingu müügitulu moodustab peamiselt müüdud arendusprojektid ja korteriomandid. Aruandeaasta finantstulud tulenevad kapitaliosaluse meetodil arvestatud sidusettevõtete kasumist ja laenuintressidest. Aruandeaasta finantskulud moodustavad kapitaliosaluse meetodil arvestatud tütarettevõtte kahjum ja laenuintressid.

2016.a. äriühingu tegevuse tulemuseks on kasum 153 (2015: 97) tuh eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu (tuh eurot)	1 391	897
Käibe kasv	55%	35%
Puhaskasum (tuh eurot)	153	97
Puhasrentaablus %	10%	10%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,8	1,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	384	16	2
Finantsinvesteeringud	1	1	3
Nõuded ja ettemaksed	606	490	4
Varud	1 052	1 261	5
Kokku käibevarad	2 043	1 768	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	503	493	6
Nõuded ja ettemaksed	874	1 171	4
Kinnisvarainvesteeringud	308	467	10
Materiaalsed põhivarad	142	95	11
Kokku põhivarad	1 827	2 226	
Kokku varad	3 870	3 994	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	796	456	14
Võlad ja ettemaksed	343	531	15
Kokku lühiajalised kohustised	1 139	987	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 685	2 098	14
Kokku pikaajalised kohustised	1 685	2 098	
Kokku kohustised	2 824	3 085	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890	809	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153	97	16
Kokku omakapital	1 046	909	
Kokku kohustised ja omakapital	3 870	3 994	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 391	897	17
Muud äritulud	108	69	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-940	-534	19
Mitmesugused tegevuskulud	-165	-594	20
Tööjõukulud	-25	-18	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35	-25	
Ärikasum (kahjum)	334	-205	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-26	131	22
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	50	255	23
Intressitulud	94	102	
Intressikulud	-299	-186	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153	97	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153	97	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	334	-205	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	35	26	10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-17	-41	18
Kokku korrigeerimised	18	-15	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	224	459	
Varude muutus	209	286	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-79	59	
Kokku rahavood äritegevusest	706	584	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1	-37	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	168	0	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2	0	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	133	
Antud laenud	-407	-770	
Antud laenude tagasimaksed	437	477	
Laekunud intressid	21	32	
Laekunud dividendid	16	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	232	-165	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 653	411	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 770	-614	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-29	-14	
Makstud intressid	-408	-202	
Makstud dividendid	-16	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-570	-419	
Kokku rahavood	368	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	16	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	368	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	384	16	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	3	809	812
Aruandeaasta kasum (kahjum)		97	97
31.12.2015	3	906	909
Aruandeaasta kasum (kahjum)		153	153
Väljakuulutatud dividendid		-16	-16
31.12.2016	3	1 043	1 046

Äriühingus on kaks osa nimiväärtusega € 1 278 ja € 1278.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. Vastavalt muudetud raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suurusest.

Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub Äriühing väikeettevõtjate hulka.

Vastavalt muudetud Raamatupidamise seadusele väikeettevõtja on Eestis registreeritud äriühing, kes ei ole mikroettevõtja ja kelle näitajatest võib aruandeaasta bilansipäeval vaid üks ületada järgmisi tingimusi: varad kokku 4 miljonit eurot (käesolevas aruandes - 3,9) miljonit eurot, müügitulu 8 (käesolevas aruandes 1,4) miljonit eurot ja keskmine töötajate arv aruandeaasta jooksul 50 inimest (käesolevas aruandes – 4) inimest.

Nagu on täpsemalt kirjeldatud juhendites RTJ 2 ja RTJ 15, ei ole väikeettevõtjad kohustatud koostama täismahus aastaaruannet, vaid nad võivad selle asemel koostada lühendatud aastaaruande.

2. 2016. majandusaasta aruanne ei ole konsolideeritud (2015: konsolideeritud), sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuse kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

Finantsvarad

Äriühingul on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Äriühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse

ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasi kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeeija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Äriühingu kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-5% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et äriühing saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse äriühingu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4 tuhat eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et äriühing saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Rendid

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

Äriühing kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Äriühing 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 sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule äriühingu bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes äriühingu sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel

perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 ettevõtete 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- Tütarettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;

- Eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha pangas	344	2
Raha kassas	40	14
Kokku raha	384	16

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	1	1
31.12.2015	1	1
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1	1
31.12.2016	1	1
Kajastatud õiglasel väärtuses	1	1

Finantsinvesteeringuna on bilansis kajastatud pankrotivarana omandatud 25%-list osalust Often Grupp OÜ (võlgniku) kapitalist.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	69	69	0	0
Ostjatelt laekumata arved	781	781	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-712	-712	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	0
Muud nõuded	1 311	437	874	0
Laenunõuded	1 311	437	874	0
Ettemaksed	47	47	0	0
Tulevaste perioodide kulud	47	47	0	0
Loovutatud nõue	48	48	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 480	606	874	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	260	260	0	0
Ostjatelt laekumata arved	836	836	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-576	-576	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0
Muud nõuded	1 346	175	1 171	0
Laenunõuded	1 341	170	1 171	0
Intressinõuded	5	5	0	0
Loovutatud nõue	48	48	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 661	490	1 171	0

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	1 052	1 261
Maa soetusmaksumuses	608	824
Arenduskulud	337	330
Kapitaliseeritud laenuintressid	107	107
Kokku varud	1 052	1 261

Varuna kajastatakse bilansis Eestis asuvad müügiks olevad kinnisvaraobjektid.

Seisuga 31.12.2016 olid 3 kinnisvara objekti koormatud hüpoteekidega pankade kasuks summas 221 (2015: 620) tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenude tagatiseks. Laenude jääk oli 31.12.2016 seisuga 73 (2015: 104) tuhat eurot. Hüpoteekidega koormatud kinnisvara objektide bilansiline väärtus oli 31.12.2016 seisuga 179 (2015: 423) tuhat eurot.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2	26
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	501	467
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	503	493

2016.a. omandas Kinnisvarainvest OÜ 75%-st osalust Leedu ettevõttes UAB Palangos.

Täpne informatsioon tütar- ja sidusettevõtjate kohta on toodud lisades 7 ja 8.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	kinnisvarainvesteeringud	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	kinnisvarainvesteeringud	0	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
UAB Kinnisvarainvest	26	0	-26	0
UAB Palangos namai	0	2	0	2
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	26	2	-26	2

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
UAB Palangos namai	75	31.08.2016	2

Investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Tütarettevõtja UAB Kinnisvarainvest töötab kahjumiga, kapital on bilansipäeva seisuga negatiivne. Vastavalt RTJ 11 juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist

väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini.

Tütaretevõtja UAB Palangos namai ei alustanud 2016.a. majandustegevust. Investeering selle ettevõtte kapitali on kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	laenuandmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Laenuguru OÜ	467	-16	50	501
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	467	-16	50	501

Investeeringud sidusettevõtjasse Laenuguru OÜ (endine nimetus Odav Raha OÜ) kajastatakse aruandes kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidusettevõtte kasumi-/kahjumiga.

Lisa 9 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenu nõuded	1 311	437	874	0	3%-12,5%	EUR	2017.a. - 2020.a.
Kokku muud nõuded	1 311	437	874	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenu nõuded	1 341	170	1 171	0	3%-16%	EUR	2016.a.a-2025.a.
Intressinõuded	5	5	0	0			
Kokku muud nõuded	1 346	175	1 171	0			

Antud laenude tagatiseks on laenusaaajate omanduses olevad varad. Osa laenutest on tagatisea. Nõuete intressimäär on fikseeritud lepingutes.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	583	583
Akumuleeritud kulum	-104	-104
Jääkmaksumus	479	479
Amortisatsioonikulu	-12	-12
31.12.2015		
Soetusmaksumus	583	583
Akumuleeritud kulum	-116	-116
Jääkmaksumus	467	467
Müügid	-151	-151
Amortisatsioonikulu	-8	-8
31.12.2016		
Soetusmaksumus	395	395
Akumuleeritud kulum	-87	-87
Jääkmaksumus	308	308

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15	33
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4	9
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	168	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis asuvad äripinnad, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja ajutiselt on välja renditud kasutusrendi tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest juhatuse hinnangul ei olnud selle õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata. Põhjuseks on suur kinnisvarainvesteeringu objektide arv, mille arendamine ja müük toimub tulevikus. Kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2% aastas.

Seisuga 31.12.2016 oli kaks kinnisvarainvesteeringu objekti koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 1 408 (2015: 1 408) tuhat eurot. Hüpoteek seati pikaajalise laenude tagatiseks. Bilansipäeva seisuga oli laenude jääk 96 (2015: 219) tuhat eurot. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringu objekti bilansiline väärtus oli 31.12.2016 seisuga 308 (2015: 467) tuhat eurot.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	82	82	82
Akumuleeritud kulum	-11	-11	-11
Jääkmaksumus	71	71	71
Ostud ja parendused	38	38	38
Muud ostud ja parendused	38	38	38
Amortisatsioonikulu	-14	-14	-14
31.12.2015			
Soetusmaksumus	120	120	120
Akumuleeritud kulum	-25	-25	-25
Jääkmaksumus	95	95	95
Ostud ja parendused	74	74	74
Muud ostud ja parendused	74	74	74
Amortisatsioonikulu	-27	-27	-27
31.12.2016			
Soetusmaksumus	194	194	194
Akumuleeritud kulum	-52	-52	-52
Jääkmaksumus	142	142	142

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis kolm (2015: kaks) välja rentimiseks omandatud autot, sh kaks (2015: üks) autot renditakse liisingu firmast sisse.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	92	16	76	0	3,6%-3,95%+Euribor	EUR	2019.a.	14
Kapitalirendikohustised kokku	92	16	76	0				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	48	7	41	0	Euribor+3,95%	EUR	2019.a.	14
Kapitalirendikohustised kokku	48	7	41	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	112	60
Kokku	112	60

Kinnisvarainvest OÜ võttis kasutusrendi tingimustel kaks autod edasi väljarentimiseks kliendile.

Rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendiks sõltub tehingu sisust, mitte lepingu juriidilisest vormist. Rendilepinguid, mis vastavad kapitalirendi kriteeriumitele, kajastatakse raamatupidamises ja aruannetes kui kapitalirendilepinguid, hoolimata asjaolust, et juriidiliselt või vormiliselt võidakse neid nimetada kasutusrendilepinguteks. Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Seega välja renditud autod on Kinnisvarainvest OÜ bilansis kajastatud põhivarana ja rendilepingud kajastatakse kapitalirendi lepingutena.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	34	44	17
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	308	467	10
Masinad ja seadmed	142	95	11
Kokku	450	562	

Ettevõtte kasutusel olevat kinnisvarainvesteeringu objektid ja sõidua autod renditakse välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	684	684			4%-12,5%	EUR	2017.a.	
Lühiajalised laenud kokku	684	684						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	169	96	73	0	2,85%-3,9%	EUR	2017.a.-2019.a.	
Muud pikaajalised laenud	1 536	0	1 536	0	0%-5,5%	EUR	2018.a.-2023.a.	
Pikaajalised laenud kokku	1 705	96	1 609					
Kapitalirendikohustised kokku	92	16	76	0				12
Laenukohustised kokku	2 481	796	1 685	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	408	408			4%-12%	EUR	2016.a.	
Lühiajalised laenud kokku	408	408						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	381	41	340	0	2,9%-8,5%	EUR	2017.a.	
Muud pikaajalised laenud	1 717	0	1 717	0	0%-10%	EUR	2017.a.-2023.a.	
Pikaajalised laenud kokku	2 098	41	2 057	0				
Kapitalirendikohustised kokku	48	7	41	0				12
Laenukohustised kokku	2 554	456	2 098	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	487	890
Masinate ja seadmed	112	60
Kokku	599	950

Detailne informatsioon tagatiste kohta on toodud lisades 5 ja 10.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10	10	0	0
Muud võlad	316	316	0	0
Intressivõlad	316	316	0	0
Saadud ettemaksed	17	17	0	0
Tulevaste perioodide tulud	13	13	0	0
Muud saadud ettemaksed	4	4	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	343	343	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	51	51	0	0
Muud võlad	425	425	0	0
Intressivõlad	425	425	0	0
Saadud ettemaksed	2	2	0	0
Tulevaste perioodide tulud	2	2	0	0
Saadud finantsabi	53	53	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	531	531	0	0

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	834	725
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	209	181
Kokku tingimuslikud kohustised	1 043	906

Lisa 17 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 364	889	
Leedu	27	8	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 391	897	
Kokku müügitulu	1 391	897	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara müük	1 193	586	
Kinnisvarahaldus	141	246	
Auto kasutusrent	19	11	13
Kinnisvara kasutusrent	15	33	10,13
Juhtimisteenused	23	6	
Auto müük	0	15	
Kokku müügitulu	1 391	897	

Lisa 18 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	17	41
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	28
Nõude loovutamise kasum	15	0
Intressidest loobumine osanike poolt	76	0
Kokku muud äritulud	108	69

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	15
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	841	505
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4	14
Kahjum nõude müügilt	95	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	940	534

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Maarent	3	3
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	136	576
Administratiiv- ja bürookulud	26	15
Kokku mitmesugused tegevuskulud	165	594

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	18	13
Sotsiaalmaksud	7	5
Kokku tööjõukulud	25	18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	4	3

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-26	131	
Kapitaliosaluse kahjum	-26	0	7
Tütarettevõtja osa müügikasum	0	131	7
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-26	131	

Tütarettevõtja UAB Kinnisvarainvest töötab kahjumiga, kapital on bilansipäeva seisuga negatiivne. Vastavalt RTJ 11 juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini.

Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	50	255	
Kapitaliosaluse kasum	34	255	8
Saadud dividendid	16	0	8
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	50	255	

Lisa 24 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	296	184
Intressikulu kapitalirendilt	3	2
Kokku intressikulud	299	186

Lisa 25 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	94	102
Kokku intressitulud	94	102

Lisa 26 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 501	0	1 406	0
Sidusettevõtjad	20	29	18	56
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	560	369	125	994
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	165	0	20

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad							
Tütarettevõttjad	5	2	0	0	10%	EUR	2020.a.
Sidusettevõttjad							
Sidusettevõttjad	0	0	56	83	3%-10%	EUR	2019.a. - 2021.a.
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Osanikud	0	0	368	477	0%	EUR	2017.a. - 2018.a.
Seotud ettevõttjad	383	0	98	575	5%-12,5%	EUR	2016.a. - 2020.a.-
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Osanike sugulased	0	0	150	5	3%-12,5%	EUR	2017.a. - 2018.a.

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad							
Tütarettevõttjad	43	222	0	0	8%	EUR	2016.a.
Sidusettevõttjad							
Sidusettevõttjad	0	7	45	34		EUR	2016.a.-2021.a.
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Osanikud	0	0	64	103	0%	EUR	2020-2021
Seotud ettevõttjad	58	68	0	17		EUR	2016.a. - 2020.a.
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Osanike sugulased	0	0	41	49		EUR	2017.a. - 2018.a.

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	0	16	0	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1	9	0	173
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2	0	2	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad äriühingu koostatud bilanssi ja tulemiaruanne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.10.2017

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	18.10.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 25.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 töövõtude 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond

18.10.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	18.10.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153
Kokku	1 043
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 043
Kokku	1 043

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153
Kokku	1 043
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 043
Kokku	1 043

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1193000	85.77%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	141000	10.14%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	23000	1.65%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	19000	1.37%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15000	1.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Eduard Kimask	37212210241	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	eduard@alg.ee
E-posti aadress	andrei@alg.ee