

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** COSTAS INVEST OÜ

**registrikood:** 10819439

**tänava/talu nimi,** Läike tee 1

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Peetri alevik

**vald:** Rae vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 75312

**telefon:** +372 6691820

**faks:** +372 6691821

**e-posti aadress:** mati@mtv.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                 | 9  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 11 |
| Lisa 9 Osakapital                           | 11 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 11 Muud äritulud                       | 12 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 12 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 12 |
| Lisa 15 Muud ärikulud                       | 12 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 13 |
| Aruande allkirjad                           | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 15 |

## Tegevusaruanne

Costas Invest OÜ kuulub kahele Eesti Vabariigis registreeritud juriidilisele isikule. Costas Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvaratehingud – mitteeluruumide üürimine omandatud kinnisvaraobjektidel. Äriühing tegutseb Eesti Vabariigi kinnisvaraturul.

2012. aastal soetas ettevõtte uusi kinnisvarainvesteeringuid, mida 2017. aastal renoveeriti, rendati. 2015. aastal ehitati uus äri- ja laohoone. 2018 aastal jätkatakse olemasolevate objektide arendamist.

Costas Invest OÜ müügitulu põhitegevusest 2017 aastal oli 1 545 294 eurot. Ärikasum oli kokku 1 067 670 eurot.

Costas Invest OÜ-s on kaks juhatuse liiget, kellele 2017 aastal tasusid ei makstud. 2017 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning tasusid ei makstud.

| Finantsnäitajad                      | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|------|------|
|                                      |      |      |
| Käibekasv                            | 4%   | 14%  |
| Kasumikasv                           | -72% | 136% |
| ROA                                  | 8%   | 28%  |
| ROE                                  | 8%   | 30%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 4,03 | 2,34 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017        | 31.12.2016        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 1 052 351         | 579 946           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 76 595            | 72 916            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 128 946</b>  | <b>652 862</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 085             | 11 886            | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 11 203 687        | 11 530 000        | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>11 209 772</b> | <b>11 541 886</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>12 338 718</b> | <b>12 194 748</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 54 766            | 53 919            | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 225 652           | 224 784           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>280 418</b>    | <b>278 703</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 359 487           | 714 253           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>359 487</b>    | <b>714 253</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>639 905</b>    | <b>992 956</b>    |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 10 748 980        | 7 790 626         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 947 021           | 3 408 354         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>11 698 813</b> | <b>11 201 792</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>12 338 718</b> | <b>12 194 748</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017             | 2016             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 545 294        | 1 488 665        | 10      |
| Muud äritulud                               | 330 715          | 2 459 915        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -422 422         | -438 448         | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -35 917          | -28 214          | 13      |
| Muud ärikulud                               | -350 000         | 0                | 15      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 067 670</b> | <b>3 481 918</b> |         |
| Intressikulud                               | -9 437           | -15 093          |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 288            | 4 029            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 059 521</b> | <b>3 470 854</b> |         |
| Tulumaks                                    | -112 500         | -62 500          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>947 021</b>   | <b>3 408 354</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Costas Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt. Costas Invest esitab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Kasumiaruandes on kasutatud skeemi 1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused ning mittenonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Muud tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamiseks ning kantakse bilansist välja. Kõiki muid nõudeid (nõuded ja ettemaksud, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil: kajastades õiglasest väärtusest, mis hinnatakse Firma poolt igal bilansipäeval ümber. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639,12 eurot. 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639,12**

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

#### **Rendid**

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, nõuded ja ettemaksud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### **Kulud**

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki allahindlusi ja soodustusi.

#### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### **Seotud osapooled**

1) Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Igal juhul käsitatakse seotud isikutena järgmisi isikuid:

- 1) abikaasad, elukaaslased või otse- või küljjoones sugulased;
- 2) ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 3) juriidiline isik ja füüsiline isik, kellele kuulub vähemalt 10% selle juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 4) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 5) juriidilised isikud, kelle aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest üle 50% kuulub ühele ja samale isikule või seotud isikutele;
- 6) isikud, kellele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 7) juriidilised isikud, kelle juhatuse või juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 8) tööandja ja tema töötaja, töötaja abikaasa, elukaaslane või otsejoones sugulane;
- 9) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (§ 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017       | 31.12.2016     |
|-------------------|------------------|----------------|
| Sularaha          | 4 051            | 3 128          |
| Arvelduskontod    | 1 048 300        | 576 818        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 052 351</b> | <b>579 946</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 74 439        | 74 439                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 74 439        |                                  |                     | 4       |
| Muud nõuded                       | 6 085         |                                  | 6 085               |         |
| Laenunõuded                       | 6 085         |                                  | 6 085               |         |
| Ettemaksed                        | 2 156         | 2 156                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 156         |                                  |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>82 680</b> | <b>76 595</b>                    | <b>6 085</b>        |         |

  

|                                   | 31.12.2016    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 70 183        | 70 183                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 70 183        |                                  |                     |         |
| Muud nõuded                       | 11 886        |                                  | 11 886              |         |
| Laenunõuded                       | 11 886        |                                  |                     |         |
| Ettemaksed                        | 2 733         | 2 733                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 733         |                                  |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>84 802</b> | <b>72 916</b>                    | <b>11 886</b>       |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                            | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------|------------|------------|
| Ostjatelt laekumata arved  | 74 439     | 70 183     |
| Kokku nõuded ostjate vastu | 74 439     | 70 183     |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                        | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                              | 18 598     | 18 444     |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 18 598     | 18 444     |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| 31.12.2015                                | 9 088 231  |
| Ostud ja parendused                       | 34 868     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 2 406 901  |
| 31.12.2016                                | 11 530 000 |
| Ostud ja parendused                       | 23 687     |
| Müügid                                    | -350 000   |
| 31.12.2017                                | 11 203 687 |

|                                                 | 2017      | 2016      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 107 814 | 1 077 433 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 422 423   | 438 448   |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 320 000   |           |

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhtkonna hinnangul ei ole mõistliku kulu ja pingutustega võimalik muude hindamiskriteeriumite kasutamine. Ettevõtte on vähe omanikke, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pikaajaliste laenude tagasimakse lühiajaline osa | 54 766     | 54 766                            |                        |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                 | 54 766     | 54 766                            |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                                 | 359 487    |                                   | 359 487                |             | 1,55         | EUR         | 21.03.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                 | 359 487    |                                   | 359 487                |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                     | 414 253    | 54 766                            | 359 487                |             |              |             |             |
|                                                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pikaajaliste laenude tagasimakse lühiajaline osa | 53 919     | 53 919                            |                        |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                 | 53 919     | 53 919                            |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                                 | 414 253    |                                   | 414 253                |             |              | 1,55        | 21.03.2020  |
| Pikaajaline laen                                 | 300 000    |                                   | 300 000                |             |              | 1,55        | 21.10.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                 | 714 253    |                                   | 714 253                |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                     | 768 172    | 53 919                            | 714 253                |             |              |             |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 50 899         | 50 899         |         |
| Maksuvõlad                       | 18 598         | 18 598         | 5       |
| Saadud ettemaksed                | 156 155        | 156 155        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 156 155        | 156 155        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>225 652</b> | <b>225 652</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 53 709         | 53 709         |         |
| Maksuvõlad                       | 18 444         | 18 444         |         |
| Saadud ettemaksed                | 152 631        | 152 631        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 152 631        | 152 631        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>224 784</b> | <b>224 784</b> |         |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017             | 2016             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 545 294        | 1 488 665        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 545 294</b> | <b>1 488 665</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 545 294</b> | <b>1 488 665</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvaraala tegevus                       | 1 545 294        | 1 488 665        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 545 294</b> | <b>1 488 665</b> |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2017           | 2016             |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0              | 2 406 901        |
| Trahhvid, viivised ja hüvitised                            | 950            | 53 014           |
| Muud                                                       | 329 765        | 0                |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>330 715</b> | <b>2 459 915</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017            | 2016            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -422 422        | -438 448        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-422 422</b> | <b>-438 448</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Maarent                                | 18 236        | 18 241        |
| Mitmesugused bürookulud                | 1 600         | 1 600         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 716           | 212           |
| Panga teenustasud                      | 105           | 108           |
| Kindlustus                             | 6 465         | 5 808         |
| Inkassoteenused                        | 0             | 0             |
| Muud                                   | 8 795         | 2 245         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>35 917</b> | <b>28 214</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2017 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2017            | 2016     |
|----------------------------|-----------------|----------|
| Müügikulud                 | -350 000        | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>-350 000</b> | <b>0</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |            | 706        |            |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted                     | 431        | 19 949     | 485        | 324 063    |

| 2017                                                                                                         | Saadud laenude tagasimaksed | Alusvaluuta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |                             |             |
| VKV Majad OÜ                                                                                                 | -300 000                    | euro        |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2017    |        | 2016    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 3 869   | 200    | 6 512   | 883    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted                     | 166 426 | 4 120  | 199 680 | 4 859  |

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.03.2018

**COSTAS INVEST OÜ (registrikood: 10819439) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MATI TAVAST        | Juhatuse liige     | 06.03.2018           |
| RAUL VÄLLING       | Juhatuse liige     | 06.03.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

COSTAS INVEST OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud COSTAS INVEST OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate olulist väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeauditori number 120

ALDEN AUDIT Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 164

Luite tn 26, Tallinn, Harju maakond, 11313

07.03.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

COSTAS INVEST OÜ (registrikood: 10819439) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AKSELLA LAISAAR    | Vandeaudiitor      | 07.03.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 748 980        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 947 021           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 696 001</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 840 000           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 10 856 001        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 696 001</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 748 980        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 947 021           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 696 001</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 840 000           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 10 856 001        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 696 001</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1545294         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi          | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                   | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| MT<br>VARAHALDUSE<br>OÜ | 10458585                                  | Peetri alevik, Rae<br>vald, Harju<br>maakond, Eesti | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |
| VKV Majad OÜ            | 11405817                                  | Peetri alevik, Rae<br>vald, Harju<br>maakond, Eesti | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Telefon         | +372 6691820 |
| Faks            | +372 6691821 |
| E-posti aadress | mati@mtv.ee  |