

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: KT-INVEST OÜ

registrikood: 10788029

tänava/talu nimi, Aardla tn 23e

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50110

telefon: +372 5030156

faks: +372 7661701

e-posti aadress: indrek@kttrans.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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ KT-Invest tegutseb aastatst 2001.a.

2015. aasta lõpus toimus jagamine, mille käigus andis tütarettevõtja KT Trans OÜ üle kinnisvara emaettevõtja KT-Investile. KT-Invest tegeleb edaspidi enda kinnisvara üürileandmisega.

2017.a. oli müügitulu 198 392 EUR ja puhaskasumiks kujunes 142 104 EUR.

Peamised finantssuhtarvud	2017.a	2016.a.
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10,8	8,8
ROA	6,6 %	7,4 %
ROE	7,2 %	8,4 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%)= puhaskasum/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	184 388	93 701	2
Nõuded ja ettemaksed	349 915	311 393	3
Varud	2 000	2 000	
Kokku käibevarad	536 303	407 094	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	214 104	214 104	5
Materiaalsed põhivarad	1 403 363	1 438 619	6
Kokku põhivarad	1 617 467	1 652 723	
Kokku varad	2 153 770	2 059 817	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	40 402	39 352	7
Võlad ja ettemaksed	9 195	6 994	8
Kokku lühiajalised kohustised	49 597	46 346	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	142 552	193 954	7
Kokku pikaajalised kohustised	142 552	193 954	
Kokku kohustised	192 149	240 300	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 749 214	1 595 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 104	153 219	
Kokku omakapital	1 961 621	1 819 517	
Kokku kohustised ja omakapital	2 153 770	2 059 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	198 392	178 806	12
Muud äritulud	1 694	49 860	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 167	-34 688	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 950	-9 329	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 256	-32 642	
Muud ärikulud	-979	0	
Ärikasum (kahjum)	127 734	152 007	
Muud finantstulud ja -kulud	14 370	1 212	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	142 104	153 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 104	153 219	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing KT-Invest raamatupidamise aastaaruande periood on 01.jaanuar- 31.detsember 2017.

Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid (RTJ).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Aruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab RTJ 2 lisas toodud bilansiskeemi ja kasumiaruande skeemi number 1.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustuseks on võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara- ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või- kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või- kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a.arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingute toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad- ja kohustused rahas tasutavad nõuded ja laenu ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad- ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Aruandeaastal toimusid arveldused eurodes.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, kusjuures iga kliendi laekumata arved on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuete kulu sisaldub kasumiaruandes kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Lootusetuks hinnatud nõuded on bilansist välja kantud.

Muud nõuded (laenuõuded ja muud nõuded) on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvas summas

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Toorme ja materjali ning kauba hindamisel on rakendatud FIFO meetodit.

Varude allahindlus viiakse läbi, kui:

- 1) varude füüsilise inventuuri tulemusena ilmneb, et varud on riknenud või nende füüsiline seisund on halvenenud;
- 2) sarnaste turuobjektide turuhind on langenud;

3) teatud varuobjekte pole suudetud pikema aja vältel müüa ega kasutada ning eksisteerib kahtlus, kas neid suudetakse realiseerida mõistliku aja vältel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige väärtuse kasvu ja renditulu teenimise eesmärgil ning mida ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (notaritasud, riigilõivud).

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär vahemikus 3-5% määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja allahindlused vara väärtuse langusest.

Materiaalseks põhivaraks loeb ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta maksumusega alates 1917 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Ettevõtte kasutab põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Ettevõttes on määratud järgmised amortisatsioonimäärad aastas:

Maa- ei amortiseerita

Ehitised - 3-5%

Masinad ja seadmed 15-30%

Muu inventar 20-40%

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendidna käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved lähevad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.

Rendimaksud jaotatakse intressikuluks ja kohustuste jääkväärtuse vähendamiseks.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Kulud

Müüdnud kaupade ja teenuste kulu arvestatakse samasugustest põhimõtetest lähtuvalt nagu on arvestatud müügitulu. Üldkulusid kajastatakse perioodikuludes nende tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 (alates 01. jaanuar 2016) netodividendidena 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

Osaühing KT-Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) ettevõtte omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 3) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osaühing KT-Invest on osaühing KT Trans emaettevõtja.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	183 259	92 572
Sularaha kassas	1 129	1 129
Kokku raha	184 388	93 701

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 809	6 809
Ostjatelt laekumata arved	6 809	6 809
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	147	147
Muud nõuded	342 373	342 373
Laenunõuded	339 000	339 000
Intressinõuded	3 373	3 373
Ettemaksed	586	586
Tulevaste perioodide kulud	586	586
Kokku nõuded ja ettemaksed	349 915	349 915
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 737	4 737
Ostjatelt laekumata arved	4 737	4 737
Muud nõuded	306 092	306 092
Laenunõuded	302 730	302 730
Intressinõuded	3 362	3 362
Ettemaksed	564	564
Tulevaste perioodide kulud	564	564
Kokku nõuded ja ettemaksed	311 393	311 393

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 851	0	1 711
Ettemaksukonto jääk	147		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	147	4 851	0	1 711

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10255209	KT Trans OÜ	Eesti	rahvusvaheline kaubavedu	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
KT Trans OÜ	214 104	214 104
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	214 104	214 104

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	211 023	6 159	0	0	217 182
Lisandumised äriühenduste kaudu	613 216	924 230	0	34 109	34 109	1 571 555
Amortisatsioonikulu	0	-161 644	-206	0	0	-161 850
Müügid	-162 563	0	0	-24 205	-24 205	-186 768
Ümberliigitamised	0	0	0	-1 500	-1 500	-1 500
31.12.2016						
Soetusmaksumus	450 653	1 135 253	6 159	8 404	8 404	1 600 469
Akumuleeritud kulum	0	-161 644	-206	0	0	-161 850
Jääkmaksumus	450 653	973 609	5 953	8 404	8 404	1 438 619
Amortisatsioonikulu	0	-34 020	-1 236	0	0	-35 256
31.12.2017						
Soetusmaksumus	450 653	1 135 253	6 159	8 404	8 404	1 600 469
Akumuleeritud kulum	0	-195 664	-1 442	0	0	-197 106
Jääkmaksumus	450 653	939 589	4 717	8 404	8 404	1 403 363

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Maa	0	235 600
Kokku	0	235 600

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	102 954	40 402	62 552	0	2,6%	EUR	2020
Laen eraisikult	80 000	0	80 000	0	0%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	182 954	40 402	142 552	0			
Laenukohustised kokku	182 954	40 402	142 552	0			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	142 306	39 352	102 954	0	2,6%	EUR	2020
Laen eraisikult	91 000	0	91 000	0	0%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	233 306	39 352	193 954	0			
Laenukohustised kokku	233 306	39 352	193 954	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 194	3 194
Maksuvõlad	4 851	4 851
Saadud ettemaksed	1 150	1 150
Tulevaste perioodide tulud	1 150	1 150
Kokku võlad ja ettemaksed	9 195	9 195
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 683	3 683
Maksuvõlad	1 711	1 711
Saadud ettemaksed	1 600	1 600
Tulevaste perioodide tulud	1 600	1 600
Kokku võlad ja ettemaksed	6 994	6 994

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 483 054	1 399 371
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	378 264	349 843
Kokku tingimuslikud kohustised	1 861 318	1 749 214

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	63 912	63 912
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	198 392	178 806
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 392	178 806
Kokku müügitulu	198 392	178 806
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud ja kommunaalteenuste vahendamine	198 392	178 806
Kokku müügitulu	198 392	178 806

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	48 832
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 694	0
Muud	0	1 028
Kokku muud äritulud	1 694	49 860

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-9 502	-14 576
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-20 592	-12 148
Ostetud teenused	-1 594	-6 944
Muud	-1 479	-1 020
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 167	-34 688

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Pangateenused	-48	-641
Juriidilised kulud	-98	-4 550
Konsultatsioonikulud	-100	-1 650
Raamatupidamisteenused	-2 450	-1 675
Muud	-254	-813
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 950	-9 329

Lisa 15 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 ettevõttjad	0	80 000	0	91 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	0	24 000	4 504	8 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2018

KT-INVEST OÜ (registrikood: 10788029) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PUNG	Juhatuse liige	30.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 749 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 104
Kokku	1 891 318
Jaotamine	
Jaotamata kasum	1 891 318
Kokku	1 891 318

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198392	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Pung	36909305732	Eesti	63912 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7661701
Mobiiltelefon	+372 5030156
E-posti aadress	indrek@kttrans.ee