

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tradent Invest OÜ

registrikood: 11614863

tänava/talu nimi, Kauba tn 12

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93812

telefon: +372 5048909

e-posti aadress: meelis@tradentinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tradent Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

2017. aastal moodustas OÜ Tradent Invest müügitulu 197 235 eurot.

Müügitulust moodustas 100% kinnisvarainvesteeringutelt saadud tulu.

Ettevõtte 2017. aasta puhaskasumiks kujunes 121 339 eurot.

Investeeringud

2017. a. investeeris ettevõtte kinnisvarainvesteeringutesse kokku 373 574 eurot.

Personal

Ettevõtte palgalist tööjõudu 2017. aastal kasutanud ei ole. Juhatuse liikmetele oma kohustuste täitmise eest 2017. aastal eraldi tasu makstud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

Käibe langus $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / (\text{müügitulu } 2016) \times 100 - 1,6\%$

Kasumi kasv $(\text{puhaskasum } 2017 - \text{puhaskasum } 2016) / \text{puhaskasum } 2016 \times 100 - 0,56\%$

Puhasrentaabilus $(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100 - 61\%$

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on plaanis kinnisvara arendamise ja haldamise jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 988	22 311	
Nõuded ja ettemaksed	11 149	5 108	2
Kokku käibevarad	14 137	27 419	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 959 010	2 995 800	4
Materiaalsed põhivarad	413 003	41 861	5
Kokku põhivarad	3 372 013	3 037 661	
Kokku varad	3 386 150	3 065 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	225 000	29 840	6
Võlad ja ettemaksed	347 915	343 344	7
Kokku lühiajalised kohustised	572 915	373 184	
Kokku kohustised	572 915	373 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	2 044 661	2 044 661	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	644 379	523 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 339	120 662	
Kokku omakapital	2 813 235	2 691 896	
Kokku kohustised ja omakapital	3 386 150	3 065 080	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	197 235	200 469	9
Muud äritulud	2 237	1 578	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 199	-40 912	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 672	-40 474	
Muud ärikulud	-1 265	-1	
Ärikasum (kahjum)	121 336	120 660	
Intressitulud	3	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	121 339	120 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 339	120 662	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tradent Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tradent Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

OÜ Tradent Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontode jääke ning lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kuni 31.12.2013 kajastati kinnisvarainvesteeringud bilansis õiglase väärtuse meetodil. 31.12.2014 ei ole õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglase väärtus muutub uuesti määratavaks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm
Autod ja muud transpordivahendid	15 – 40%
Ehitised	5%
Muu inventar	40%

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on avaldatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on osatühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 058	3 058
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 091	8 091
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 149	11 149
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 108	5 108
Ostjatelt laekumata arved	5 108	5 108
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 108	5 108

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 091	4 512
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 091	4 512

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 319 513	3 076 288
Akumuleeritud kulum	0	-43 698	-43 698
Jääkmaksumus	1 756 775	1 275 815	3 032 590
Amortisatsioonikulu		-36 790	-36 790
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 319 513	3 076 288
Akumuleeritud kulum	0	-80 488	-80 488
Jääkmaksumus	1 756 775	1 239 025	2 995 800
Amortisatsioonikulu		-36 790	-36 790
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 319 513	3 076 288
Akumuleeritud kulum	0	-117 278	-117 278
Jääkmaksumus	1 756 775	1 202 235	2 959 010

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	175 012	177 927
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 033	23 749

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	0	0	19 458			19 458
Akumuleeritud kulum	0	0	-850			-850
Jääkmaksumus	0	0	18 608			18 608
Ostud ja parendused			1 409	25 529	25 529	26 938
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 685			-3 685
31.12.2016						
Soetusmaksumus	0	0	20 867	25 529	25 529	46 396
Akumuleeritud kulum	0	0	-4 535			-4 535
Jääkmaksumus	0	0	16 332	25 529	25 529	41 861
Ostud ja parendused			1 451	373 574	373 574	375 025
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 883	0	0	-3 883
31.12.2017						
Soetusmaksumus	0	0	22 318	399 103	399 103	421 421
Akumuleeritud kulum	0	0	-8 418	0	0	-8 418
Jääkmaksumus	0	0	13 900	399 103	399 103	413 003

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	225 000	225 000		
Lühiajalised laenud kokku	225 000	225 000		
Laenukohustised kokku	225 000	225 000		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	29 840	29 840		
Lühiajalised laenud kokku	29 840	29 840		
Laenukohustised kokku	29 840	29 840		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 164	12 164
Saadud ettemaksed	11 300	11 300
Tulevaste perioodide tulud	7 800	7 800
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	324 451	324 451
Kokku võlad ja ettemaksed	347 915	347 915

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 393	11 393
Maksuvõlad	4 512	4 512
Saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	323 939	323 939
Kokku võlad ja ettemaksed	343 344	343 344

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	197 235	200 469
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	197 235	200 469
Kokku müügitulu	197 235	200 469
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	175 012	177 927
Tulu teenuse ostutamisest	22 223	22 542
Kokku müügitulu	197 235	200 469

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	17 809	17 365
Elektrienergia	14 156	13 438
Soojusenergia	3 653	3 927
Mitmesugused bürookulud	2 139	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 327	5 331
Jooksev remont	320	7 081
Kindlustus	1 790	1 224
Muud	8 814	9 911
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 199	40 912

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2017. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu kasutanud ei ole.

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 on 765 718 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 153 143 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 612 575 eurot.

Lisa 13 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 ettevõtjad	1 432	232 800	1 406	30 380
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265			

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikuga seotud ettevõtted	225 000	29 840

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 ettevõtjad	1 730	127 900	3 200	138 140
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 334		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2018

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS LONN	Juhatuse liige	30.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tradent Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tradent Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tradent Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

30.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	30.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	644 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 339
Kokku	765 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	197235	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Lonn	36806300241	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048909
E-posti aadress	meelis@tradentinvest.ee