

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** osäühing Dorpat Invest

**registrikood:** 10667030

**tänavanimi:** Teguri tn 47b

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 51013

**telefon:** +372 7309830

**e-posti aadress:** janno@eurokonsultatsiooni.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 | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                      | 9  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

Jooksvalt oli 2017. aastal välja renditud ca 270 m<sup>2</sup> kontoripinda, ca 1200 m<sup>2</sup> kütteta laopinda.

Järgneval 2018. majandusaastal jätkub OÜ Dorpat Invest tegevus äripindade väljarentimisega. Seoses majandussurutisega suuremaid juurdeehitusi ega ruumidesse ja platsidesse lisainvesteeringute tegemist ei ole planeeritud. Püütakse olla paindlik olemasolevate rentnike säilitamisega ja tühjadesse ruumidesse ning vabale ärimaale rentnike leidmisega.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu oli 2017. aastal 83 155 eurot.

Juhatus koosneb kolmest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild

Dorpat Invest OÜ juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 555 880        | 595 708        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 046         | 3 123          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>571 926</b> | <b>598 831</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 65 000         | 0              | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 185 969        | 112 299        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>250 969</b> | <b>112 299</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>822 895</b> | <b>711 130</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 60 768         | 4 395          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>60 768</b>  | <b>4 395</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>60 768</b>  | <b>4 395</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 9 984          | 9 984          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 997            | 997            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 695 754        | 648 086        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 55 392         | 47 668         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>762 127</b> | <b>706 735</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>822 895</b> | <b>711 130</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 88 155        | 84 156        | 6       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -22 352       | -23 368       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -954          | -1 493        |         |
| Tööjõukulud                                 | -1 323        | -1 323        | 7       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -9 894        | -9 894        | 4       |
| Muud ärikulud                               | -34           | -15           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>53 598</b> | <b>48 063</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0             | -360          |         |
| Intressitulud                               | 1 794         | 44            |         |
| Intressikulud                               | 0             | -79           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>55 392</b> | <b>47 668</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>55 392</b> | <b>47 668</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Dorpat Invest OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Dorpat Invest OÜ on koostanud 2017 aasta kohta väike ettevõtja majandusaasta aruande.

Dorpat Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mille kohaselt võetakse investeering algsest arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuludesse selle eeldavalt kasulikust elueast lähtudes. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele oli aruandeaastal 5 %, mida arvestati lineaarselt.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvara õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, seetõttu kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

#### Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;

- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;  
 c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;  
 d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;  
 e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;  
 b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 147         | 4 147                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 147         | 4 147                             | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 11 261        | 11 261                            | 0                   | 3       |
| Muud nõuded                        | 65 638        | 638                               | 65 000              |         |
| Laenunõuded                        | 65 000        | 0                                 | 65 000              |         |
| Intressinõuded                     | 638           | 638                               | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>81 046</b> | <b>16 046</b>                     | <b>65 000</b>       |         |

  

|                                    | 31.12.2016   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 2 921        | 2 921                             | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 202          | 202                               | 0                   | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 123</b> | <b>3 123</b>                      | <b>0</b>            |         |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017    |           | 31.12.2016 |              |
|-----------------------------------------------|---------------|-----------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 8 253         | 0         | 0          | 1 395        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 33        | 0          | 32           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 55        | 0          | 55           |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 3         | 0          | 3            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 3 008         |           | 202        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>11 261</b> | <b>91</b> | <b>202</b> | <b>1 485</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |        |          |          |
|------------------------|--------|----------|----------|
|                        |        |          | Kokku    |
|                        | Maa    | Ehitised |          |
| <b>31.12.2015</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 15 575 | 330 931  | 346 506  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -224 313 | -224 313 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 15 575 | 106 618  | 122 193  |
|                        |        |          |          |
| Amortisatsioonikulu    | 0      | -9 894   | -9 894   |
|                        |        |          |          |
| <b>31.12.2016</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 15 575 | 330 931  | 346 506  |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -234 207 | -234 207 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 15 575 | 96 724   | 112 299  |
|                        |        |          |          |
| Ostud ja parendused    |        | 83 564   | 83 564   |
| Amortisatsioonikulu    | 0      | -9 894   | -9 894   |
|                        |        |          |          |
| <b>31.12.2017</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 15 575 | 414 495  | 430 070  |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -244 101 | -244 101 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 15 575 | 170 394  | 185 969  |



## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 58 896        | 58 896         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 65            | 65             |         |
| Maksuvõlad                       | 91            | 91             | 3       |
| Muud võlad                       | 26            | 26             |         |
| Muud viitvõlad                   | 26            | 26             |         |
| Saadud ettemaksed                | 1 690         | 1 690          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 690         | 1 690          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>60 768</b> | <b>60 768</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 129        | 1 129          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 91           | 91             |         |
| Maksuvõlad                       | 1 485        | 1 485          | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 1 690        | 1 690          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 690        | 1 690          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 395</b> | <b>4 395</b>   |         |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 88 155        | 84 156        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>88 155</b> | <b>84 156</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>88 155</b> | <b>84 156</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus    | 88 155        | 84 156        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>88 155</b> | <b>84 156</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 995          | 995          |
| Sotsiaalmaksud                                 | 328          | 328          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>1 323</b> | <b>1 323</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 65 638     | 0          |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |
| osaühing                                                                                                                         | 65 000       |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2017 | 2016 |
| Arvestatud tasu                                                               | 995  | 995  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

**osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO SILD         | Juhatuse liige     | 28.06.2018           |
| TAIVO TÄHT         | Juhatuse liige     | 28.06.2018           |
| MATI LAURSON       | Juhatuse liige     | 30.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 695 754        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 55 392         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>751 146</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 751 146        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>751 146</b> |

Kasum jääb omakapitali koosseisu.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 88155           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Liik            | Sisu                         |
| Telefon         | +372 7309830                 |
| E-posti aadress | janno@eurokonsultatsiooni.ee |