

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aida Investeeringud OÜ

registrikood: 12617220

tänavanimi, maja ja korteri number: Roopa tn 5-12

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10136

telefon: +372 56233064

e-posti aadress: paeveer@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Muud äritulud	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Aida Investeeringud OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja kinnisvaraarendusega. 2017 aastal jätkati varasemalt soetatud kinnisvara väljarentimisega Tartu vallas. Kinnisvara on kaetud pikaajalise rendilepinguga ja rentnik tegutsenud selles hoones juba mitmeid aastaid. 2017. aastal müüs ettevõtte kasumlikult kaks investeerimise eesmärgil soetatud kinnistut.

Suurim tegevusaasta muudatus oli Tartusse Lutsu tänaval ostetud korterid, mida hakati valmimise järjekorras külalsikorteritena välja rentima. Sellest plaanitakse kujundada ettevõtte põhitegevus järgnevatel majandusaastatel.

2018 aastal otsitakse uusi võimalusi äri-ja elamuarenduskinnisvara juurde soetamiseks eelkõige Lõuna-Eestis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 499	3 663	
Nõuded ja ettemaksed	15 716	72 026	
Nõuded ostjate vastu	9 276	4 205	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	32 702	
Muud nõuded	5 169	5 119	
Ettemaksed	1 271	30 000	
Kokku käibevarad	116 215	75 689	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 131	0	
Ettemaksed	4 131	0	
Kinnisvarainvesteeringud	1 582 136	480 447	2
Materiaalsed põhivarad	1 109	0	
Kokku põhivarad	1 587 376	480 447	
Kokku varad	1 703 591	556 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 705	13 229	3
Võlad ja ettemaksed	34 487	44 550	
Võlad tarnijatele	16 402	44 382	
Võlad töövõtjatele	482	0	
Maksuvõlad	9 741	0	
Muud võlad	7 862	168	
Kokku lühiajalised kohustised	86 192	57 779	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	830 276	462 835	3
Võlad ja ettemaksed	190 000	0	
Muud võlad	190 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	1 020 276	462 835	
Kokku kohustised	1 106 468	520 614	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 522	24 187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	561 601	11 335	
Kokku omakapital	597 123	35 522	
Kokku kohustised ja omakapital	1 703 591	556 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	121 341	66 160	5
Muud äritulud	575 866	0	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 958	-33 197	7
Mitmesugused tegevuskulud	-24 621	-1 474	8
Tööjõukulud	-1 338	0	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32	-10 553	
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	586 253	20 936	
Intressitulud	50	50	
Intressikulud	-24 702	-9 651	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	561 601	11 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	561 601	11 335	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aida Investeeringud OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017.a. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja raha pankade arveldusarvetel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi-ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Alates 2017.a naasis Aida Investeeringud OÜ kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses kajastamise juurde. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Võrdlusandmeid tagasiulatuvalt ei korrigeerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud või müüdud. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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 väljamakstavalt 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas "Tingimuslikud kohustused ja varad".

Tulud

Tulu kaupade müügist on kajastatud siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, ettevõtte puudub kontrolli kauba üle, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju alla olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	480 447
Ostud ja parendused	579 051
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	499 304
Müügid	-120 833
Muud muutused	144 167
31.12.2017	1 582 136

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 216	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 404	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	120 833	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	13 927	13 927			4,907% (6-kuu Euribor + 4,5%)	EUR	18.03.2019
Pangalaen	37 681	37 681			4,500% (6-kuu Euribor + 4,500%)	EUR	18.04.2022
Järelmaks	97	97			0 %	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	51 705	51 705					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	86 210	0	86 210	0	4,907% (6-kuu Euribor + 4,5%)	EUR	18.03.2019
Pangalaen	390 580	0	390 580	0	4,500% (6-kuu Euribor + 4,500%)	EUR	18.04.2022
Seotud osapool	187 686	0	187 686	0	2%	EUR	31.12.2021
Seotud osapool	109 000	0	109 000	0	2%	EUR	31.12.2019
Seotud osapool	56 800	0	56 800	0	2%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	830 276	0	830 276	0			
Laenukohustised kokku	881 981	51 705	830 276	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	13 229	13 229			4,907% (6-kuu Euribor + 4,5%)	EUR	18.03.2019
Lühiajalised laenud kokku	13 229	13 229					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	100 235	0	100 235	0	4,907% (6-kuu Euribor + 4,5%)	EUR	18.03.2019
Seotud osapool	132 000	0	132 000	0	2%	EUR	31.12.2020
Seotud osapool	142 100	0	142 100	0	2%	EUR	31.12.2021
Seotud osapool	88 500	0	88 500	0	2%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	462 835	0	462 835	0			
Laenukohustised kokku	476 064	13 229	462 835	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	1 172 000	189 947
Kokku	1 172 000	189 947

Võetud pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek ja juriidilise isiku käendus.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	477 698	28 418
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	119 425	7 104
Kokku tingimuslikud kohustised	597 123	35 522

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 341	66 160
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 341	66 160
Kokku müügitulu	121 341	66 160
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	66 129	66 160
Majutus	55 212	0
Kokku müügitulu	121 341	66 160

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	76 500	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	499 303	0
Muud	63	0
Kokku muud äritulud	575 866	0

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-45 002	-3 053
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-39 956	-30 144
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 958	-33 197

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-4 509	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 287	-344
Varakindlustus	-1 057	-760
Kulutused transpordivahenditele	-9 332	0
Konsultatsioon	-6 000	0
Muud	-1 436	-370
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-24 621	-1 474

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-1 000	0
Sotsiaalmaksud	-338	0
Kokku tööjõukulud	-1 338	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 10 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	0	543 486	5 119	362 768

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 601 600	169 280	2%	EUR	2020-2021

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	178 600	20 000	2%	EUR	2020-2021

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	229 167	0	120 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

Aida Investeeringud OÜ (registrikood: 12617220) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAEVEER	Juhatuse liige	30.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	561 601
Kokku	597 123

Aida Investeeringud OÜ otsustab suunata 2017.a. kasumi eelmise perioodide jaotamata kasumisse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66129	54.50%	Jah
Külaliskorter	55204	55212	45.50%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lauri Paeveer	38303100278	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Martin Viiask	38304270239	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56233064
E-posti aadress	paeveer@gmail.com