

Kinnisvarainvest OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

registrikood: 10036424

tänava nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6143322

e-posti aadress: eduard@alg.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Muud nõuded	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 12 Kapitalirent	14
Lisa 13 Kasutusrent	15
Lisa 14 Laenukohustised	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	18
Lisa 19 Muud äritulud	18
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 22 Tööjõukulud	19
Lisa 23 Olulised käibevara allahindlused	19
Lisa 24 Intressitulud	19
Lisa 25 Intressikulud	20
Lisa 26 Seotud osapooled	20
Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maaüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni.

Kinnisvarainvest OÜ ei koosta konsolideerimisaruannet, sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuste kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

Grupile kuuluvad, emaettevõttele lisaks, seisuga 31.12.2017:

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul);
- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Palangos namai (moodustati 2016.a., tütarettevõtte ei tegutse veel aktiivselt);
- Sidusettevõtte Laenuguru OÜ (asutatud 2011.a., osutab finantsteenuseid);

2018.a. kavatseme oma tegevust jätkata.

Tulud, kulud ja kasum

Äriühingu müügitulu moodustavad peamiselt müüdud arendusprojektid ja korteriomandid.

Aruandeaastal sõlmis Kinnisvarainvest OÜ (omandav ühing) jagunemislepingu Kotka Kaubakeskus OÜ-ga (jagunev ühing), mille tulemusena andis jagunev ühing oma osa varast jaotuse kohaselt üle omandavale ühingule. Selle tehingu kasumi, summas 179 tuhat eurot, kajastas Kinnisvarainvest OÜ kasumiaruandes Muu tuluna.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuh eurot)	512	1 391
Käibe kasv / kahanemine	-63%	55%
Puhaskasum (tuh eurot)	441	145
Puhasrentaablus %	86%	10%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9	1,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9	384	2
Finantsinvesteeringud	0	1	3
Nõuded ja ettemaksed	248	606	4
Varud	747	1 052	5
Kokku käibevarad	1 004	2 043	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3	6
Nõuded ja ettemaksed	1 584	874	4
Kinnisvarainvesteeringud	87	308	10
Materiaalsed põhivarad	112	142	11
Kokku põhivarad	1 786	1 327	
Kokku varad	2 790	3 370	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	195	796	14
Võlad ja ettemaksed	336	343	15
Kokku lühiajalised kohustised	531	1 139	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 272	1 685	14
Kokku pikaajalised kohustised	1 272	1 685	
Kokku kohustised	1 803	2 824	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	17
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	543	424	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441	119	16
Kokku omakapital	987	546	
Kokku kohustised ja omakapital	2 790	3 370	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	512	1 391	18
Muud äritulud	328	108	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-328	-940	20
Mitmesugused tegevuskulud	-41	-165	21
Tööjõukulud	-7	-25	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33	-35	10,11
Olulised käibevara allahindlused	-1	0	23
Ärikasum (kahjum)	430	334	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	16	
Intressitulud	142	94	24
Intressikulud	-131	-299	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	441	145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441	145	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Vastav määrus allkirjastati 21.12.2017 ning sellega kehtestati Eesti finantsaruandluse standard nendele raamatupidamise aruannetele, mis koostatakse 01.01.2017 või hiljem alanud perioodidele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt olulisuse printsiibile otsustas juhtkond muuta tütar- ja sidusettevõtjate kajastamist emafirma aruandluses.

Alates 2017.a. kajastatakse tütar- ja sidusettevõtjad emafirma bilansis soetusmaksumuse meetodil (kuni 2016.a. kajastati neid kapitaliosaluse meetodil). Juhtkonna arvamusel uus arvestuspõhimõte võimaldab objektiivsemalt kajastada raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse tagasiulatuvalt, s.t nii nagu oleks uus meetod kogu aeg kehtinud. Eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uute arvestuspõhimõttega. Üle-eelmisesse ja veel varasematesse perioodidesse ulatuva mõju võrra korrigeeritakse eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	503	-500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	890	-466	424
Aruandeaasta kasum	153	-34	119
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	50	-34	16

Finantsvarad

Äriühingul on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (2016: kapitaliosaluse meetodil).

Investeering tütar- ja sidusettevõttesse võetakse arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi võimaldusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing 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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Äriühingu kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et äriühing saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse äriühingu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4 tuhat eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et äriühing saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse

õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- Tütarettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;

- Eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha pangas	2	344
Raha kassas	7	40
Kokku raha	9	384

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2015	1	1	
31.12.2016	1	1	
Kajastatud õiglasest väärtuses	1	1	
Muud	-1	-1	23
31.12.2017	0	0	

Finantsinvesteeringuna oli 2016.a. bilansis kajastatud pankrotivarana omandatud 25%-line osalus Often Grupp OÜ (võlgniku) kapitalist. 2018.a.jaanuaris kustutati Often Grupp OÜ Ariregistrist. Seega 2017.a. kanti see finantsinvesteering bilansist maha.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	113	113	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	790	790	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-677	-677	0	0	23
Muud nõuded	1 694	110	1 584	0	
Laenunõuded	1 694	110	1 584	0	9
Ettemaksed	1	1	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	0	0	
Loovutatud nõue	18	18	0	0	
Finantsabi	6	6	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 832	248	1 584	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	69	69	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	781	781	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-712	-712	0	0	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	0	
Muud nõuded	1 311	437	874	0	
Laenunõuded	1 311	437	874	0	9
Ettemaksed	47	47	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	47	47	0	0	
Loovutatud nõue	48	48	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 480	606	874	0	

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	747	1 052
Maa soetusmaksumuses	593	608
Arenduskulud	47	337
Kapitaliseeritud laenuintressid	107	107
Kokku varud	747	1 052

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2	2	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1	1	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3	

2017.a. on muutunud tütar- ja sidusettevõtete kajastamine. Alates 2017.a. kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõtetes soetusmaksumuse meetodil (2016: kapitaliosaluse meetodil).

Võrreldavuse printsiibist lähtuvalt korrigeeriti algsaldo ka (Lisa 1).

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	kinnisvarainvesteeringud	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	kinnisvarainvesteeringud	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
UAB Kinnisvarainvest	0	0
UAB Palangos namai	2	2
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2	2

Kooskõlas raamatupidamise seaduse § 29 lg.5. on Kinnisvarainvest OÜ koostanud konsolideerimata aastaaruande.

2017.a. kajastatakse investeeringud tütarettevõtetes soetusmaksumuse meetodil (2016: kapitaliosaluse meetodil). Võrreldavuse printsiibist lähtuvalt korrigeeriti ka algsaldo (Lisa 1).

Vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Meetodi muutus ei ole muutunud investeeringu väärtust bilansis seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017, sest juba 2016.a. investeering UAB Kinnisvarainvest kapitali hinnati alla nullini tütarettevõtja negatiivse kapitali tõttu.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Laenuguru OÜ	1	1
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1	1

2017.a. investering sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (2016: kapitaliosaluse meetodil). Võrreldavuse printsiibist lähtuvalt korrigeeriti ka algsaldo (Lisa 1).

Lisa 9 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 694	110	1 584	0	3%-12,5%	EUR	2018.a. - 2020.a.	4
Kokku muud nõuded	1 694	110	1 584	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 311	437	874	0	3%-12,5%	EUR	2017.a. - 2020.a.	4
Kokku muud nõuded	1 311	437	874	0				

Antud laenude tagatiseks on laenusaaajate omanduses olevad varad. Osa laenutest on tagatiseta. Nõuete intressimäär on fikseeritud lepingutes.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	583	583
Akumuleeritud kulum	-116	-116
Jääkmaksumus	467	467
Müügid	-151	-151
Amortisatsioonikulu	-8	-8
31.12.2016		
Soetusmaksumus	395	395
Akumuleeritud kulum	-87	-87
Jääkmaksumus	308	308
Müügid	-218	-218
Amortisatsioonikulu	-3	-3
31.12.2017		
Soetusmaksumus	115	115
Akumuleeritud kulum	-28	-28
Jääkmaksumus	87	87

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8	15
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11	4
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	312	168

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis asuvad äripinnad, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja on ajutiselt välja renditud kasutusrendi tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest juhatuse hinnangul ei olnud selle õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata. Põhjuseks on suur kinnisvarainvesteeringu objektide arv, mille arendamine ja müük toimub tulevikus. Kinnisvarainvesteering kajastatakse analoogselt materiaalse põhivara soetusmaksumusega, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kinnisvarainvesteering amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel 2% aastas.

Seisuga 31.12.2017 ei olnud kinnisvarainvesteeringu objektid koormatud hüpoteegiga panga kasuks (2016: 1 408 tuhat eurot).

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	120	120	120
Akumuleeritud kulum	-25	-25	-25
Jääkmaksumus	95	95	95
Ostud ja parendused	74	74	74
Muud ostud ja parendused	74	74	74
Amortisatsioonikulu	-27	-27	-27
31.12.2016			
Soetusmaksumus	194	194	194
Akumuleeritud kulum	-52	-52	-52
Jääkmaksumus	142	142	142
Amortisatsioonikulu	-30	-30	-30
31.12.2017			
Soetusmaksumus	194	194	194
Akumuleeritud kulum	-82	-82	-82
Jääkmaksumus	112	112	112

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis kolm (2016: kolm) välja rentimiseks omandatud autot, sh kaks (2016: kaks) autot renditakse liisingu firmast sisse.

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	76	16	60	0	3,6%-3,95%+Euribor	EUR	2019.a.	
Kapitalirendikohustised kokku	76	16	60	0				14

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	92	16	76	0	3,6%-3,95%+Euribor	EUR	2019.a.	
Kapitalirendikohustised kokku	92	16	76	0				14

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	87	112
Kokku	87	112

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	29	34
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	87	308
Masinad ja seadmed	112	142
Kokku	199	450

Ettevõtte kasutusel olevat kinnisvarainvesteeringu objektid ja sõidua autod renditakse välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	179	179			4%-12,5%	EUR	2018.a.	
Lühiajalised laenud kokku	179	179						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 212	0	1 212	0	0%-10%	EUR	2019.a.-2021.a.	
Pikaajalised laenud kokku	1 212		1 212	0				
Kapitalirendikohustised kokku	76	16	60	0				12
Laenukohustised kokku	1 467	195	1 272	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	684	684			4%-12,5%	EUR	2017.a.	
Lühiajalised laenud kokku	684	684						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	169	96	73	0	2,85%-3,9%	EUR	2017.a.-2019.a.	
Muud pikaajalised laenud	1 536	0	1 536	0	0%-5,5%	EUR	2018.a.-2023.a.	
Pikaajalised laenud kokku	1 705	96	1 609					
Kapitalirendikohustised kokku	92	16	76	0				12
Laenukohustised kokku	2 481	796	1 685	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	0	487
Masinad ja seadmed	87	112
Kokku	87	599

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6	6	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	319	319	0	0
Intressivõlad	319	319	0	0
Saadud ettemaksed	10	10	0	0
Tulevaste perioodide tulud	10	10	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	336	336	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10	10	0	0
Muud võlad	316	316	0	0
Intressivõlad	316	316	0	0
Saadud ettemaksed	17	17	0	0
Tulevaste perioodide tulud	13	13	0	0
Muud saadud ettemaksed	4	4	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	343	343	0	0

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	787	434
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	197	109
Kokku tingimuslikud kohustised	984	543

Lisa 17 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1278 kumbki.		

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	487	1 364	
Leedu	25	27	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	512	1 391	
Kokku müügitulu	512	1 391	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara müük	368	1 193	
Kinnisvarahaldus	20	141	
Auto kasutusrent	21	19	
Kinnisvara kasutusrent	8	15	10
Ärinõustamine ja juhtimisteenused	88	23	
Kauba müük	7	0	
Kokku müügitulu	512	1 391	

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	94	17	10
Nõude loovutamise kasum	0	15	
Intressidest loobumine osanike poolt	0	76	
Jagunemise käigus omandatud tulu	179	0	
Varem kulusse kantud summa laekumine	49	0	
Muud	6	0	
Kokku muud äritulud	328	108	

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	321	841
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7	4
Kahjum nõude müügist	0	95
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	328	940

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Maarent	2	3
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	14	136
Administratiiv- ja bürookulud	25	26
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41	165

Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5	18
Sotsiaalmaksud	2	7
Kokku tööjõukulud	7	25
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	3

Lisa 23 Olulised käibevara allahindlused

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	1	0	3
Kokku olulised käibevara allahindlused	1	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-712	-576	4
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	49	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-14	-136	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-677	-712	4

Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistati peamiselt intressinõuded tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest vastu, kuna tütarettevõtte kapital on negatiivne ja UAB Kinnisvarainvest töötab viimastel aastatel kahjumiga.

Lisa 24 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenuidelt	142	94
Kokku intressitulud	142	94

Lisa 25 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	128	296
Intressikulu kapitalirendilt	3	3
Kokku intressikulud	131	299

Lisa 26 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 745	0	1 501	0
Sidusettevõtjad	0	395	20	29
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	501	297	560	369
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15	0	165

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
UAB Kinnisvara OÜ	215	0	0	0	8%	EUR	2020.a.
Sidusettevõtjad							
Laenuguru OÜ	0	0	42	30	10%	eur	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanikud	38	0	82	90	0%-3%	EUR	2018.a.
Seotud ettevõtjad	547	599	96	379	3%-12%	EUR	2018.a.-2021.a.
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Pereliikmed	0	0	3	153	3%	EUR	määramata

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtjad	5	2	0	0	10%	EUR	2020.a.
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	0	0	56	83	3%-10%	EUR	2019.a. - 2021.a.
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanikud	0	0	368	477	0%	EUR	2017.a. - 2018.a.
Seotud ettevõtjad	383	0	98	575	5%-12,5%	EUR	2016.a. - 2020.a.-
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanike sugulased	0	0	150	5	3%-12,5%	EUR	2017.a. - 2018.a.

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	18	0	16
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37	1	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	0	2	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad äriühingu koostatud bilanssi ja tulemiaruanne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2018

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	25.09.2018
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	25.09.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest 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 lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond

25.09.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	25.09.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441
Kokku	984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	984
Kokku	984

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	441
Kokku	984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	984
Kokku	984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	368000	71.88%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	88000	17.19%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	21000	4.10%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	20000	3.91%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8000	1.56%	Ei
Mööbli, vaipade ja valgustite hulgimüük	46471	7000	1.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Eduard Kimask	37212210241	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
E-posti aadress	eduard@alg.ee