

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AT Kinnisvara Investeeringute OÜ

registrikood: 10064343

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 7-56

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6449030, +372 53414663

e-posti aadress: toomas@at.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

2018.aastal jätkati osaühingu omanduses oleva kinnisvara ja tütarettevõtete haldamist.

2018. aastal oli realiseerimise netokäive 35 679. eurot ja kasum oli 60 589 eurot.

2018. aastal ei tehtud olulisi investeeringuid ning neid ei planeerita ka aastal 2019.

2018. aastal ei tehtud olulisi arendus- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka aastal 2019.

2019. aastal ei planeerita kinnisvaraportfellis olulisi muutusi.

2019.aastal jätkatakse põhitegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	24 175	19 711
Nõuded ja ettemaksed	1 176	524
Kokku käibevarad	25 351	20 235
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	724 626	692 533
Finantsinvesteeringud	1 144	1 144
Kinnisvarainvesteeringud	795 000	783 500
Kokku põhivarad	1 520 770	1 477 177
Kokku varad	1 546 121	1 497 412
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 112	3 993
Kokku lühiajalised kohustised	2 112	3 993
Kokku kohustised	2 112	3 993
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 480 604	1 323 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 589	167 220
Kokku omakapital	1 544 009	1 493 419
Kokku kohustised ja omakapital	1 546 121	1 497 412

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	35 679	36 214
Muud äritulud	11 500	8 500
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 300	-8 965
Mitmesugused tegevuskulud	-11 033	-9 638
Ärikasum (kahjum)	26 846	26 111
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	32 093	131 119
Intressitulud	10	2
Muud finantstulud ja -kulud	4 140	18 160
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 089	175 392
Tulumaks	-2 500	-8 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 589	167 220

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid), mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid ja Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi vastavasisulised määrused. AT Kinnisvara Investeeringute OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtabereid, ostjalt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad 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 kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, kui grupile läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustuse lepingu tingimustele.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil tuleb emaettevõtja bilansis kajastada kõik tütarettevõtja omakapitali muutused – nii selliseid, mis kajastuvad kasumis (kahjumis), kui ka selliseid, mis kajastuvad muude omakapitali kirjade muutustes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Nõuded on hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi nõuet eraldi, arvestades teadolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes ärikuludes ja lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, mil laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub igaaastasel hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhtkonna enda hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektiga samas piirkonnas. Renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel "Müügitulu". Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud ärikulud“/, „Muud äritulud“.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi, emiteeritud võlakirju negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustisega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustised kajastatakse bilansis hetkel, kui grupile läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või kohustise lepingu tingimustele.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke, nende isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	24 175	19 711

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	999
Kokku nõuded ostjate vastu	999

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10261635	Grid Emerek OÜ	Eesti		100	100
10901276	AT Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti		67	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Grid Emerek OÜ	648 047	21 380	669 427
AT Kinnisvarahalduse OÜ	44 486	10 713	55 199
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	692 533	32 093	724 626

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	783 500
Ostud ja parendused	11 500
31.12.2018	795 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	33 609	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 300	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 679	36 214
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 679	36 214
Kokku müügitulu	35 679	36 214
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	33 609	36 214
Muu	2 070	0
Kokku müügitulu	35 679	36 214

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2019

AT Kinnisvara Investeeringute OÜ (registrikood: 10064343) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	juhatuse liige (juhataja)	08.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 480 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 589
Kokku	1 541 193
Jaotamine	
Dividendideks	31 000
Kokku	31 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33609	94.20%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	2070	5.80%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Oosalu	35904240219	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1600 EUR (Lihtomand)
Avo lin	36309250235	Eesti	960 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Mobiiltelefon	+372 53414663
E-posti aadress	toomas@at.ee