

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KT-INVEST OÜ

registrikood: 10788029

tänava/talu nimi, Aardla tn 23e
maja ja korteri number:

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50110

telefon: +372 5030156

e-posti aadress: indrek@kttrans.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ KT-Invest tegutseb aastatst 2001.a.

2015. aasta lõpus toimus jagamine, mille käigus andis tütarettevõtja KT Trans OÜ üle kinnisvara emaettevõtja KT-Investile. KT-Invest tegeleb edaspidi enda kinnisvara üürileandmisega.

2018.a. oli müügitulu 218 145 EUR ja puhaskasumiks kujunes 161 859 EUR.

Peamised finantssuhtarvud	2018.a	2017.a.
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,86	10,81
ROA	7,09 %	6,60 %
ROE	7,62 %	7,24 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%)= puhaskasum/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	252 163	184 388	2
Nõuded ja ettemaksed	438 036	349 915	3
Varud	2 000	2 000	
Kokku käibevarad	692 199	536 303	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	214 104	214 104	5
Materiaalsed põhivarad	1 376 634	1 403 363	6
Kokku põhivarad	1 590 738	1 617 467	
Kokku varad	2 282 937	2 153 770	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 480	40 402	7
Võlad ja ettemaksed	16 905	9 195	8
Kokku lühiajalised kohustised	58 385	49 597	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	101 072	142 552	7
Kokku pikaajalised kohustised	101 072	142 552	
Kokku kohustised	159 457	192 149	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	10
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 891 318	1 749 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	161 859	142 104	
Kokku omakapital	2 123 480	1 961 621	
Kokku kohustised ja omakapital	2 282 937	2 153 770	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	218 145	198 392	11
Muud äritulud	0	1 694	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 035	-33 167	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 382	-2 950	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 779	-35 256	
Muud ärikulud	-1 036	-979	
Ärikasum (kahjum)	115 913	127 734	
Muud finantstulud ja -kulud	45 946	14 370	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	161 859	142 104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	161 859	142 104	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing KT-Invest raamatupidamise aastaaruande periood on 01.jaanuar- 31.detsember 2018.

Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid (RTJ).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Aruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab RTJ 2 lisas toodud bilansiskeemi ja kasumiaruande skeemi number 1.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustuseks on võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara- 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 tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a.arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingute toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad- ja kohustused rahas tasutavad nõuded ja laenu ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad- ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Aruandeaastal toimusid arveldused eurodes.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, kusjuures iga kliendi laekumata arved on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuete kulu sisaldub kasumiaruandes kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Lootusetuks hinnatud nõuded on bilansist välja kantud.

Muud nõuded (laenuõuded ja muud nõuded) on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvas summas

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Toorme ja materjali ning kauba hindamisel on rakendatud FIFO meetodit.

Varude allahindlus viiakse läbi, kui:

- 1) varude füüsilise inventuuri tulemusena ilmneb, et varud on riknenud või nende füüsiline seisund on halvenenud;
- 2) sarnaste turuobjektide turuhind on langenud;

3) teatud varuobjekte pole suudetud pikema aja vältel müüa ega kasutada ning eksisteerib kahtlus, kas neid suudetakse realiseerida mõistliku aja vältel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige väärtuse kasvu ja renditulu teenimise eesmärgil ning mida ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (notaritasud, riigilõivud).

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär vahemikus 3-5% määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja allahindlused vara väärtuse langusest.

Materiaalseks põhivaraks loeb ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta maksumusega alates 1917 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Ettevõtte kasutab põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Ettevõttes on määratud järgmised amortisatsioonimäärad aastas:

Maa- ei amortiseerita

Ehitised - 3-5%

Masinad ja seadmed 15-30%

Muu inventar 20-40%

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.

Rendimaksud jaotatakse intressikuluks ja kohustuste jääkväärtuse vähendamiseks.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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.

Kulud

Müüdnud kaupade ja teenuste kulu arvestatakse samasugustest põhimõtetest lähtuvalt nagu on arvestatud müügitulu. Üldkulusid kajastatakse perioodikuludes nende tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 (alates 01. jaanuar 2016) netodividendidena väljamakstud 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.

Seotud osapooled

Osaühing KT-Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) ettevõtte omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 3) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osaühing KT-Invest on osaühing KT Trans emaettevõtja.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	251 034	183 259
Sularaha kassas	1 129	1 129
Kokku raha	252 163	184 388

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 882	5 882
Ostjatelt laekumata arved	5 882	5 882
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Muud nõuded	431 529	431 529
Laenunõuded	430 000	430 000
Intressinõuded	1 529	1 529
Ettemaksed	623	623
Tulevaste perioodide kulud	623	623
Kokku nõuded ja ettemaksed	438 036	438 036
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 809	6 809
Ostjatelt laekumata arved	6 809	6 809
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	147	147
Muud nõuded	342 373	342 373
Laenunõuded	339 000	339 000
Intressinõuded	3 373	3 373
Ettemaksed	586	586
Tulevaste perioodide kulud	586	586
Kokku nõuded ja ettemaksed	349 915	349 915

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 948	0	4 851
Ettemaksukonto jääk	2		147	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	4 948	147	4 851

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10255209	KT Trans OÜ	Eesti	rahvusvaheline kaubavedu	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
KT Trans OÜ	214 104	214 104
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	214 104	214 104

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	450 653	1 135 253	6 159	8 404	8 404	1 600 469
Akumuleeritud kulum	0	-161 644	-206	0	0	-161 850
Jääkmaksumus	450 653	973 609	5 953	8 404	8 404	1 438 619
Amortisatsioonikulu	0	-34 020	-1 236	0	0	-35 256
31.12.2017						
Soetusmaksumus	450 653	1 135 253	6 159	8 404	8 404	1 600 469
Akumuleeritud kulum	0	-195 664	-1 442	0	0	-197 106
Jääkmaksumus	450 653	939 589	4 717	8 404	8 404	1 403 363
Ostud ja parendused	0	0	0	8 050	8 050	8 050
Amortisatsioonikulu	0	-33 543	-1 236	0	0	-34 779
Ümberliigitamised	8 581	-8 581	0	0	0	0
31.12.2018						
Soetusmaksumus	459 234	1 126 672	6 159	16 454	16 454	1 608 519
Akumuleeritud kulum	0	-229 207	-2 678	0	0	-231 885
Jääkmaksumus	459 234	897 465	3 481	16 454	16 454	1 376 634

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	62 552	41 480	21 072	0	2,6%	EUR	2020
Muu laen	80 000	0	80 000	0	0%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	142 552	41 480	101 072	0			
Laenukohustised kokku	142 552	41 480	101 072	0			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	102 954	40 402	62 552	0	2,6%	EUR	2020
Muu laen	80 000	0	80 000	0	0%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	182 954	40 402	142 552	0			
Laenukohustised kokku	182 954	40 402	142 552	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 207	10 207
Maksuvõlad	4 948	4 948
Saadud ettemaksed	1 750	1 750
Tulevaste perioodide tulud	1 750	1 750
Kokku võlad ja ettemaksed	16 905	16 905

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 194	3 194
Maksuvõlad	4 851	4 851
Saadud ettemaksed	1 150	1 150
Tulevaste perioodide tulud	1 150	1 150
Kokku võlad ja ettemaksed	9 195	9 195

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 642 542	1 513 054
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	410 635	378 264
Kokku tingimuslikud kohustised	2 053 177	1 891 318

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	63 912	63 912
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	218 145	198 392
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	218 145	198 392
Kokku müügitulu	218 145	198 392
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud ja kommunaalteenuste vahendamine	218 145	198 392
Kokku müügitulu	218 145	198 392

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-30 062	-9 502
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-23 479	-20 592
Ostetud teenused	-7 574	-1 594
Muud	-2 920	-1 479
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 035	-33 167

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Pangateenused	-71	-48
Juriidilised kulud	0	-98
Konsultatsioonikulud	0	-100
Raamatupidamisteenused	-2 275	-2 450
Muud	-36	-254
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 382	-2 950

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	80 000	0	80 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	28 800	0	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

KT-INVEST OÜ (registrikood: 10788029) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PUNG	Juhatuse liige	09.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 891 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	161 859
Kokku	2 053 177
Jaotamine	
Jaotamata kasum	2 053 177
Kokku	2 053 177

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	218145	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Pung	36909305732	Eesti	63912 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5030156
E-posti aadress	indrek@kttrans.ee