

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OSAÜHING MAININVESTMENTS

registrikood: 11115700

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a-17/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6207870

e-posti aadress: info@spirit.ee

veebilehe aadress: www.spirit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Aruandeaastal esimeses pooles jätkas Maininvestments OÜ majandustegevust Narvas asuva kaubanduskeskuse Megamarket äripindade väljaüürimisega ning mööbli vahendamisega hanke korras.

Majandusaasta teises pooles aga müüdi kaubanduskeskus Megamarket OG Elektra AS'ile ning hanke leping Hoolekandeteenused AS'iga lõpetati osapoolte kokkuleppel aruandeaasta lõpus.

Osakapital taastati läbi osanike laenuõuete loobumiste, kokku summas 780 511 eurot.

Järgneval majandusaastal asub ettevõtte juhtkond otsima uusi väljundeid kinnisvara valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 480	6 676	
Nõuded ja ettemaksed	71 095	101 401	2
Kokku käibevarad	73 575	108 077	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	366 439	1 966 439	4
Materiaalsed põhivarad	0	7 562	
Kokku põhivarad	366 439	1 974 001	
Kokku varad	440 014	2 082 078	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	125 514	1 724 050	5,9
Võlad ja ettemaksed	87 616	124 633	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	213 130	1 848 683	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	787 701	
Kokku pikaajalised kohustised	0	787 701	
Kokku kohustised	213 130	2 636 384	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-557 163	157 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	781 191	-714 200	
Kokku omakapital	226 884	-554 306	
Kokku kohustised ja omakapital	440 014	2 082 078	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	386 225	425 018	7
Muud äritulud	790 351	1 855	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 332	-53 575	
Mitmesugused tegevuskulud	-204 908	-211 852	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-62 664	-830 096	
Muud ärikulud	-38 471	-684	
Ärikasum (kahjum)	809 201	-669 334	
Intressitulud	-244	617	
Intressikulud	-24 013	-44 622	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 753	-861	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	781 191	-714 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	781 191	-714 200	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standart on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

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 ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2 %
Muud masinad ja seadmed	20 %
Muu inventar ja IT seadmed	20 %

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

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Hiilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses

kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostmise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või arve esitamise kuupäeva järgi (vastavalt sellele, kumb sündmus toimus varem).

Maksustamine

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 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 129	27 129
Ostjatelt laekumata arved	27 129	27 129
Muud nõuded	43 966	43 966
Laenuõuded	43 966	43 966
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 095	71 095
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 744	30 744
Ostjatelt laekumata arved	33 002	33 002
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 258	-2 258
Muud nõuded	66 447	66 447
Laenuõuded	49 027	49 027
Intressinõuded	17 420	17 420
Ettemaksed	4 210	4 210
Tulevaste perioodide kulud	4 210	4 210
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 401	101 401

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 344	6 337
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 344	6 337

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	366 401	3 165 284	3 531 685
Akumuleeritud kulum		-738 213	-738 213
Jääkmaksumus	366 401	2 427 071	2 793 472
Ostud ja parendused	38		38
Amortisatsioonikulu		-92 273	-92 273
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-734 798	-734 798
31.12.2017			
Soetusmaksumus	366 439	3 165 284	3 531 723
Akumuleeritud kulum		-1 565 284	-1 565 284
Jääkmaksumus	366 439	1 600 000	1 966 439
Müügid		-1 539 479	-1 539 479
Amortisatsioonikulu		-60 521	-60 521
31.12.2018			
Soetusmaksumus	366 439	0	366 439
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	366 439	0	366 439

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	240 180	361 745
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-122 916	-186 925
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 550 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	7 971	7 971				EUR	
Muud lühiajalised laenud	117 543	117 543				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	125 514	125 514					
Laenukohustised kokku	125 514	125 514					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Hermes Investimenti SRL	420 185	420 185				EUR	31.12.2015
A.F.Immobiliare	342 020	342 020				EUR	31.12.2015
Roden Systems OÜ	207 374	207 374				EUR	31.12.2015
Saimon Holding OÜ	180 932	180 932				EUR	31.12.2015
Vaim ja Vara OÜ	383 261	383 261			5%	EUR	31.12.2018
Muud lühiajalised laenud	88 955	88 955				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	1 622 727	1 622 727					
Pikaajalised laenud							
Citadele Leasing & Factoring	7 184	2 565	4 619		4,5%	EUR	15.07.2020
Swedbank AS	881 840	98 758	783 082		4%	EUR	28.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	889 024	101 323	787 701				
Laenukohustised kokku	2 511 751	1 724 050	787 701				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised		2 334 836
Kokku		2 334 836

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	133	133
Maksuvõlad	2 344	2 344
Muud võlad	81 396	81 396
Intressivõlad	81 396	81 396
Saadud ettemaksed	3 743	3 743
Muud saadud ettemaksed	3 743	3 743
Kokku võlad ja ettemaksed	87 616	87 616
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 984	14 984
Maksuvõlad	6 337	6 337
Muud võlad	81 396	81 396
Intressivõlad	81 396	81 396
Saadud ettemaksed	21 916	21 916
Muud saadud ettemaksed	21 916	21 916
Kokku võlad ja ettemaksed	124 633	124 633

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	386 225	425 018
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	386 225	425 018
Kokku müügitulu	386 225	425 018
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	298 368	361 745
Mööbli vahendamine	87 857	63 273
Kokku müügitulu	386 225	425 018

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad		7 656	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 971		808 491

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	12 320	17 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2019

OSAÜHING MAININVESTMENTS (registrikood: 11115700) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	12.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-557 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	781 191
Kokku	224 028

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	298368	77.25%	Jah
Mööbli, kodutarvete ja rauakaupade vahendamine	46151	87857	22.75%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Attela Advokaadibüroo OÜ	11329281	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	585 EUR (Lihtomand)
Osaühing VAIM JA VARA	10916601		1391 EUR (Lihtomand)
Osaühing Roden Systems	10863664		312 EUR (Lihtomand)
A.F. IMMOBILIARE SRL		Itaalia	312 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
E-posti aadress	info@spirit.ee
Veebilehe aadress	www.spirit.ee