

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kummeli Kinnisvara OÜ

registrikood: 12222846

tänava/talu nimi, Liimi tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10621

telefon: +372 5097200

e-posti aadress: andreas@redman.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 ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Kapitalirent	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kummeli Kinnisvara OÜ on asutatud 19.jaanuar 2012 ja tegevusalaks on kinnisvara arendus. Järgmisel aastal on plaanis jätkata pooleliolevaid kinnisvaraarendusi.
Aruandeaastal olid tööjõukulud 11373 €, juhatuse liikmed tasusid ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	537 976	770 876	2
Nõuded ja ettemaksed	1 168 308	273 206	3
Varud	1 456 674	1 669 462	4
Kokku käibevarad	3 162 958	2 713 544	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 455	91 572	
Materiaalsed põhivarad	103 893	48 567	5
Kokku põhivarad	105 348	140 139	
Kokku varad	3 268 306	2 853 683	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 198	102 523	6
Võlad ja ettemaksed	139 691	347 709	
Kokku lühiajalised kohustised	164 889	450 232	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	56 328	11 755	6
Kokku pikaajalised kohustised	56 328	11 755	
Kokku kohustised	221 217	461 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 317 196	1 688 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	727 393	700 424	
Kokku omakapital	3 047 089	2 391 696	
Kokku kohustised ja omakapital	3 268 306	2 853 683	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	3 665 804	3 212 769
Muud äritulud	0	92 729
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 768 062	-2 484 465
Mitmesugused tegevuskulud	-111 681	-87 669
Tööjõukulud	-11 373	-12 591
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 757	-21 260
Muud ärikulud	-1 098	-125
Ärikasum (kahjum)	746 833	699 388
Intressitulud	31	3 673
Intressikulud	-1 353	-633
Muud finantstulud ja -kulud	-18 118	-2 004
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	727 393	700 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	727 393	700 424

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kummeli Kinnisvara OÜ 2018.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Kummeli Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenitena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses, kuna see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar-ettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus-ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20%-50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering tütar- või sidusettevõttesse algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeerimisobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nenede väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta. Soetusmaksumust arvestatakse iga objekti kohta eraldi.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamiseks otseselt seotud kulutusi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 €.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega tehtud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvetud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumäär määratakse igale põhivarale

objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööajast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Ehitised ja rajatised 20-8%

*Masinad ja seadmed 20-40%

*Muu inventar ja seadmed 20-40%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000 €

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nenede soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseslt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahetesisist kuu jooksul alates bilansikuupäevast

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis , kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Seotud osapooled on :

*Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

*Tütar- ja sidusettevõtted;

*Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvetud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nenede osalusega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha arvelduskontol ja kassas	537 976	770 876
Kokku raha	537 976	770 876

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	173	173
Ostjatelt laekumata arved	173	173
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41 143	41 143
Muud nõuded	1 126 992	1 126 992
Laenunõuded	1 126 992	1 126 992
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 168 308	1 168 308
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Muud nõuded	273 206	273 206
Laenunõuded	273 206	273 206
Kokku nõuded ja ettemaksed	273 206	273 206

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	1 456 674	1 669 462
Kokku varud	1 456 674	1 669 462

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	76 250	76 250	76 250
Akumuleeritud kulum	-31 771	-31 771	-31 771
Jääkmaksumus	44 479	44 479	44 479
Ostud ja parendused	25 348	25 348	25 348
Amortisatsioonikulu	-21 260	-21 260	-21 260
31.12.2017			
Soetusmaksumus	101 598	101 598	101 598
Akumuleeritud kulum	-53 031	-53 031	-53 031
Jääkmaksumus	48 567	48 567	48 567
Ostud ja parendused	82 083	82 083	82 083
Amortisatsioonikulu	-26 757	-26 757	-26 757
31.12.2018			
Soetusmaksumus	183 681	183 681	183 681
Akumuleeritud kulum	-79 788	-79 788	-79 788
Jääkmaksumus	103 893	103 893	103 893

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	11 755	11 755		2,054	EUR	30.11.2019
Swedbank Liising AS	69 771	13 443	56 328	1,85	EUR	30.12.2023
Kapitalirendikohustised kokku	81 526	25 198	56 328			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	24 278	12 523	11 755	2,019	EUR	30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	24 278	12 523	11 755			

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 665 804	3 212 769
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 665 804	3 212 769
Kokku müügitulu	3 665 804	3 212 769
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus	3 665 804	3 212 769
Kokku müügitulu	3 665 804	3 212 769

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 500	9 410
Sotsiaalmaksud	2 873	3 181
Kokku tööjõukulud	11 373	12 591
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	12 Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	143 400	0	0	0
Tütarettevõtjad	3 700	0	0	90 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	952 732	0	246 046	0

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
12Capital	125 000	
Tütarettevõtjad		
Kummeli Majad OÜ	3 700	90 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Oldenburg OÜ	105 052	
Redman Kinnisvara OÜ	193 102	
Kadaka Portaal OÜ	57 600	
12 Vara OÜ	404 532	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
12 Capital OÜ		140 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Oldenburg OÜ	18 300	
Gray Capital OÜ	5 000	751 200
Redman Kinnisvara OÜ	125 198	
Mobiliare OÜ		6 970

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2019

Kummeli Kinnisvara OÜ (registrikood: 12222846) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREAS HENN OTSMAA	Juhatuse liige	20.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kummeli Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kummeli Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-11.

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 Kummeli Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

20.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Kummeli Kinnisvara OÜ (registrikood: 12222846) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	20.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 317 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	727 393
Kokku	3 044 589
Jaotamine	
Kokku	3 044 589

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3665804	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
12 Capital OÜ	12211570	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5097200
E-posti aadress	andreas@redman.ee