

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Hauptstadt Investment

registrikood: 11276662

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 22

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

e-posti aadress: mbolandrina@gmail.com

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Hauptstadt Investment

OÜ Hauptstadt Investment Tegevusaruanne 2018

Hauptstadt Investment OÜ on asutatud 2006. aastal Marco Bolandrina poolt. 2012. aastal omandas ettevõtte osaühing MRF Consulting.

Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkondadeks on:

1. konsultatsiooniteenuste pakkumine kinnisvara valdkonnas
2. kinnisvara ostmise, müügi ja haldamine

2018. aastal jätkas Hauptstadt Investment OÜ kinnisvaraga seotud investeeringute arendamist. Ettevõtte suurim investimisobjekt on osalus Luksemburgi reguleeritud kinnisvarafondis Global AIFM SICAV - SIF. Hauptstadt Investment OÜ on oma Saksamaal tegutseva tütar-ettevõtte FRASTEMA Asset Management GmbH & Co. KG kaudu antud fondi nõustaja.

Ettevõtte käive antud majandusaastal oli 16 943 eurot.

Hauptstadt Investment OÜ-l ei olnud 2018. aastal töötajaid - kõik teenused on osutatud väliste hankijate kaudu või juhatuse liikme Marco Bolandrina poolt. Juhatuse liige ei ole saanud 2018. aasta jooksul mingeid tasusid.

Ettevõtte osadega ei ole 2018. aastal tehinguid toimunud. Juhatuse teeb osanikele ettepaneku 2018. aasta kasumit mitte jaotada.

Tallin, 26/06/2019

Marco Bolandrina
Member of the Management Board
Hauptstadt Investment OÜ

Hauptstadt Investment OÜ
Tartu mnt 62-4
10115 Tallinn, Estonia
Reg. no. 11276662

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	354 069	59 145	
Nõuded ja ettemaksed	6 218	205 000	2
Kokku käibevarad	360 287	264 145	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	41 000	41 000	3
Finantsinvesteeringud	742 078	832 252	4
Nõuded ja ettemaksed	215 000	24 840	2
Kokku põhivarad	998 078	898 092	
Kokku varad	1 358 365	1 162 237	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	80 000	5
Võlad ja ettemaksed	102 498	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	102 498	80 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	609 305	475 865	5
Kokku pikaajalised kohustised	609 305	475 865	
Kokku kohustised	711 803	555 865	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	603 560	418 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 190	185 223	
Kokku omakapital	646 562	606 372	
Kokku kohustised ja omakapital	1 358 365	1 162 237	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	16 943	12 436	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 497	-23 401	9
Ärikasum (kahjum)	15 446	-10 965	
Intressitulud	5 444	1 116	
Intressikulud	-2 498	0	
Muud finantstulud ja -kulud	21 798	195 072	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 190	185 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 190	185 223	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hauptstadt Investment 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 2 toodud erandile OÜ Hauptstadt Investment vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest. Selle asemel on ettevõtte kasutanud raamatupidamise seadusest tulenevat õigust eitada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Vigade korrigeerimine

Vea korrigeerimise sisuks on üle 20% osalusega finantsinvesteeringute ümber liigitamine investeeringuteks tütar- ja sidusettevõtjatesse summas 40 000 eurot.

Samuti on varem nõuete all kajastatud sissemaksed investeerimisobjekti omakapitali ümber liigitatud finantsinvesteeringute alla, summa 172 000 eurot.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 000	40 000	41 000
Finantsinvesteeringud	700 252	132 000	832 252
Nõuded ja ettemaksed	196 840	-172 000	24 840

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pangas.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistess omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsinvesteeringute edasine kajastamine bilansis toim soetusmaksumuse meetodil (s.t soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kuna investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse ei ole avalikult kaubeldavad ning nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte:

- (a) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega;
- (b) omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel;
- (c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest; või
- (d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

Tütarettevõtete tegevus kajastub emaettevõtte raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtteid kajastatakse aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Vastavalt eranditele mis on toodud raamatupidamise seaduse § 29 lg 2 ei pea OÜ Hauptstadt Investment koostama konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

2018.aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaksu 7%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal makstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

OÜ Hauptstadt Investment aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev ja kõrgem juhtkonda ja nimetatud isikute lähedased pereliikmeid (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid;
- emaettevõtet;
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 000	2 000	
Ostjatelt laekumata arved	2 000	2 000	
Muud nõuded	219 218	4 218	215 000
Laenunõuded	215 000	0	215 000
Intressinõuded	4 218	4 218	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	221 218	6 218	215 000
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	229 840	205 000	24 840
Laenunõuded	229 840	205 000	24 840
Intressinõuded		0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	229 840	205 000	24 840

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 000	1 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	40 000	40 000
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	41 000	41 000

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Muud	
31.12.2016	183 994		0	183 994
Soetamine	90 018	350 000	170 000	610 018
Muud	38 240			38 240
31.12.2017	312 252	350 000	170 000	832 252
				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Muud	
31.12.2017	312 252	350 000	170 000	832 252
Soetamine			50 000	50 000
Muud	-140 174			-140 174
31.12.2018	172 078	350 000	220 000	742 078
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	172 078	350 000	220 000	742 078

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud teistelt ettevõtetelt	459 305		459 305		0-7,5%	EUR		
Laen emaettevõttelt	150 000		150 000		2%	EUR	31.12.2022	11
Pikaajalised laenud kokku	609 305		609 305					
Laenukohustised kokku	609 305		609 305					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud teistelt ettevõtetelt	475 865		475 865		0-7,5%	EUR		
Laen emaettevõttelt	80 000	80 000			2%	EUR		11
Pikaajalised laenud kokku	555 865	80 000	475 865					
Laenukohustised kokku	555 865	80 000	475 865					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	102 498	102 498
Intressivõlad	2 498	2 498
Muud viitvõlad	100 000	100 000
Kokku võlad ja ettemaksed	102 498	102 498

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 548	0
Itaalia	4 000	2 000
Soome	9 395	10 436
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 943	12 436
Kokku müügitulu	16 943	12 436
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenused	16 943	12 436
Kokku müügitulu	16 943	12 436

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Konsultatsiooniteenused	0	22 608
Muud	1 497	793
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 497	23 401

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum investimisprojektidest	161 972	195 072
Kahjum finantsinvesteeringute mahakandmisest	-140 174	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	21 798	195 072

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	MRF Consulting OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		152 498	0	80 000
Tütarettevõtjad			16 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 518		170 000	51 600

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
MRF Consulting OÜ		70 000	2%	EUR	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Frastema Asset Management AB	10 000		2%	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
MRF Consulting OÜ		80 000	2 428		EUR	
Tütarettevõtjad						
Frastema Asset Management GmbH und Co KG	16 000				EUR	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Frastema Asset Management AB	20 000			2%	EUR	31.12.2020
Ripagrande OÜ		27 000				

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18/7/2019

OÜ Hauptstadt Investment (registrikood: 11276662) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Marco Bolandrina

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	603 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 190
Kokku	643 750

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	603 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 190
Kokku	643 750

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	16943	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MRF Consulting	11035958	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mbolandrina@gmail.com