

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: ERIAL KINNISVARA OÜ

registrikood: 12880472

tänava/talu nimi, Suur-Ameerika tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 6150076

e-posti aadress: kv@erial.ee

veebilehe aadress: www.erial.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadus ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmseid bilansi kuupäeva 31.12.2018 ja aastaruande koostamispäeva 24.04.2018.a vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud ja konservatiivsetel alustel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal v varasematel perioodil kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on ERIAL KINNISVARA OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

ERIAL KINNISVARA OÜ registreeritud ja alustas oma tegevust 16.07.2015.a.

Ettevõtte põhitegevusaladeks on enda kinnisvara üürileandmiste või käitus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 280	1 717	2
Nõuded ja ettemaksed	84 810	64 167	3
Kokku käibevarad	99 090	65 884	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	249 950	0	3
Materiaalsed põhivarad	88 350	0	6
Kokku põhivarad	338 300	0	
Kokku varad	437 390	65 884	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 073	0	7
Võlad ja ettemaksed	35 145	8 360	8
Kokku lühiajalised kohustised	41 218	8 360	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	343 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	343 000	0	
Kokku kohustised	384 218	8 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 524	150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 352	54 874	
Kokku omakapital	53 172	57 524	
Kokku kohustised ja omakapital	437 390	65 884	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 313	65 100	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 738	-10 226	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 650	0	6
Muud ärikulud	-18	0	
Ärikasum (kahjum)	-93	54 874	
Intressitulud	21 913	0	14
Intressikulud	-26 172	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 352	54 874	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 352	54 874	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERIAL KINNISVARA OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

ERIAL KINNISVARA OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 800 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve	12 440	27
Sularaha kassas	1 840	1 690
Kokku raha	14 280	1 717

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	61 163	61 163		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 734	1 734	0	0
Muud nõuded	271 863	21 913	249 950	0
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0
Intressinõuded	21 913	21 913	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	334 760	84 810	249 950	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	60 120	60 120		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 547	1 547	0	0
Muud nõuded	2 500	2 500	0	0
Viitlaekumised	2 500	2 500	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 167	64 167	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 734	0	1 547	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 734		1 547	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	249 950	0	249 950	0			
Investeeringislaen	249 950	0	249 950	0	16%	EUR	30.07.2023
Intressinõuded	21 913	21 913	0	0			
Kokku muud nõuded	271 863	21 913	249 950	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Viitlaekumised	2 500	2 500	0	0			
Kokku muud nõuded	2 500	2 500	0	0			

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	93 000	93 000
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	93 000	93 000
Amortisatsioonikulu	-4 650	-4 650
31.12.2018		
Soetusmaksumus	93 000	93 000
Akumuleeritud kulum	-4 650	-4 650
Jääkmaksumus	88 350	88 350

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	6 073	6 073			0	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	6 073	6 073					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	93 000	0	0	93 000	14%	EUR	26.06.2033
Investeeringislaen	250 000	0	0	250 000	14%	EUR	10.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	343 000			343 000			
Laenukohustised kokku	349 073	6 073		343 000			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	60	60
Saadud ettemaksed	8 913	8 913
Intressivõlad	26 172	26 172
Kokku võlad ja ettemaksed	35 145	35 145
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	60	60
Muud võlad	8 300	8 300
Muud viitvõlad	8 300	8 300
Kokku võlad ja ettemaksed	8 360	8 360

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	50 000	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 313	65 100
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 313	65 100
Kokku müügitulu	6 313	65 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	6 313	0
Konsultatsiooni teenused	0	65 100
Kokku müügitulu	6 313	65 100

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	-39	0
Elektrienergia	-39	0
Mitmesugused bürookulud	-150	-758
Raamatupidamisteenused	-617	-1 500
Muud	-932	-7 968
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 738	-10 226

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	26 172	0
Kokku intressikulud	26 172	0

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	21 913	0
Kokku intressitulud	21 913	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	369 172	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 073	0	0

Võlad seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2018 koosnevad järgmistest:

- pikaajalised laenunõuded summas 343 000 eurot (2017: 0 eurot)
- intressid summas 26 192 eurot (2017: 0 eurot)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2019

ERIAL KINNISVARA OÜ (registrikood: 12880472) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DANIELA DALBERG-DYAGELEVA	Juhatuse liige	01.08.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 352
Kokku	3 172
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 172
Kokku	3 172

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6313	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hoiu-laenuühistu ERIAL	14411913	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6150076
E-posti aadress	kv@erial.ee
Veebilehe aadress	www.erial.ee