

Kinnisvarainvest OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5114 034

e-posti aadress: eduard@alg.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 Varud	9
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Muud nõuded	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 11 Kapitalirent	13
Lisa 12 Kasutusrent	14
Lisa 13 Laenukohustised	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Muud äritulud	17
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 21 Tööjõukulud	18
Lisa 22 Olulised käibevara allahindlused	18
Lisa 23 Intressitulud	18
Lisa 24 Intressikulud	19
Lisa 25 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

TEGEVUSARUANNE

Äriühingu põhitegevusalaks on valdusfirma tegevus ja kinnisvaraarenduse projektide elluviimine. Selle ala üheks suunaks on suurte maaüksuste arendamine alates detailplaneeringu teostamisest ning kommunikatsiooni trasside rajamisest kuni valmis eluruumide pakkumiseni.

Kinnisvarainvest OÜ ei koosta konsolideerimisaruannet, sest alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuste kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

Grupile kuuluvad, emaettevõttele lisaks, seisuga 31.12.2018:

- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest (moodustati 2006.a., tütarettevõtte tegeleb samas valdkonnas, ehk kinnisvaraturul);
- Leedus asuv tütarettevõtte UAB Palangos namai (moodustati 2016.a., tütarettevõtte ei tegutse veel aktiivselt);
- Sidusettevõtte Laenuguru OÜ (asutatud 2011.a., osutab finantsteenuseid);
- Sidusettevõtte Pirnipuu vesi MTÜ (asutatud 2011.a., vee-ettevõtja).

2019.a. kavatseme oma tegevust jätkata.

Tulud, kulud ja kasum

Äriühingu müügitulu moodustavad peamiselt ärijuhtimise – ja nõustamisteenuseid.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (tuh eurot)	150	512
Käibe kasv / kahanemine	-71%	-63%
Puhaskasum (tuh eurot)	55	441
Puhasrentaablus %	36%	86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9	1,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74	9	2
Nõuded ja ettemaksed	122	248	3
Varud	794	747	4
Kokku käibevarad	990	1 004	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	40	3	5
Nõuded ja ettemaksed	1 825	1 584	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	87	9
Materiaalsed põhivarad	81	112	10
Kokku põhivarad	1 946	1 786	
Kokku varad	2 936	2 790	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	45	195	13
Võlad ja ettemaksed	370	336	14
Kokku lühiajalised kohustised	415	531	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 479	1 272	13
Kokku pikaajalised kohustised	1 479	1 272	
Kokku kohustised	1 894	1 803	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	984	543	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55	441	15
Kokku omakapital	1 042	987	
Kokku kohustised ja omakapital	2 936	2 790	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	150	512	17
Muud äritulud	77	328	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32	-328	19
Mitmesugused tegevuskulud	-18	-41	20
Tööjõukulud	-4	-7	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31	-33	10
Olulised käibevara allahindlused	-47	-1	22
Ärikasum (kahjum)	95	430	
Intressitulud	58	142	23
Intressikulud	-98	-131	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55	441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55	441	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Vastavalt raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suuruselt. Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub ettevõtte väikeettevõtjate hulka. Seetõttu tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Finantsvarad

Äriühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering tütar- ja sidusettevõttesse võetakse arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

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 kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing 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 võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Äriühingu kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et äriühing saab seoses

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse äriühingu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4 tuhat eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et äriühing 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi tulumaksu maksumääraks on 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole

üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- Tütarettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;

- Eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha pangas	73	2
Raha kassas	1	7
Kokku raha	74	9

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79	79	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	789	789	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-710	-710	0	0	22
Muud nõuded	1 847	22	1 825	0	8
Laenuõuded	1 847	22	1 825	0	8
Loovutatud nõue	21	21	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 947	122	1 825	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	113	113	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	790	790	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-677	-677	0	0	22
Muud nõuded	1 694	110	1 584	0	8
Laenuõuded	1 694	110	1 584	0	8
Ettemaksed	1	1	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	0	0	
Loovutatud nõue	18	18	0	0	
Finantsabi	6	6	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 832	248	1 584	0	

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	794	747
Maa soetusmaksumuses	565	593
Arenduskulud	122	47
Kapitaliseeritud laenuintressid	107	107
Kokku varud	794	747

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2	2	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	38	1	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	40	3	

Alates 2017.a. ei koosta Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majandusaasta aruannet. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Vastavalt raamatupidamise seadusele ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet.

Vastavalt raamatupidamise seaduse erandile § 29(1) liidetakse ema- ja tütarettevõtete näitajad kokku:

- varad 4,2 mln eurot;
- müügitulu 0,2 mln eurot;
- töötajate arv 5.

Tulenevalt eeltoodust ei ole sellise konsolideerimisgrupi jaoks konsolideeritud aruande esitamise kohustuslik, kuna nii varade kui müügitulu näitajad jäävad alla väikese konsolideerimisgrupi näitajate piiri, millele on lisatud 20% (varad 4,8 mln eurot, müügitulu 9,6 mln eurot).

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	kinnisvarainvesteeringud	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	kinnisvarainvesteeringud	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
UAB Kinnisvarainvest	0	0
UAB Palangos namai	2	2
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2	2

Kooskõlas raamatupidamise seadusele korrigeeritakse vajadusel soetusmaksumust investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeering UAB Kinnisvarainvest kapitalisse hinnati alla nullini tütarettevõtja negatiivse kapitali tõttu.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	50	50
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee-ettevõtja	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Muud muutused	31.12.2018
Laenuguru OÜ	1	0	25	26
Pirnipuu Vesi MTÜ	0	12	0	12
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1	12	25	38

Investeering sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Aruandeaastal tasus Kinnisvarainvest OÜ 25 tuhat eurot ettemaksu Laenuguru OÜ 50% osaluse omandamiseks. Ostu/müügi leping sõlmiti 2019.a. ja Kinnisvarainvest OÜ sai Laenuguru OÜ ainoosanikuks.

Lisa 8 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 847	22	1 825	0	2%-12%	EUR	2019.a.-2023.a.	3
Laenunõuded								
Kokku muud nõuded	1 847	22	1 825	0				3

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 694	110	1 584	0	3%-12,5%	EUR	2018.a. - 2020.a.	3
Kokku muud nõuded	1 694	110	1 584	0				3

Antud laenude tagatiseks on laenusaaajate omanduses olevad varad. Osa laenutest on tagatiseta. Nõuete intressimäär on fikseeritud lepingutes.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	395	395
Akumuleeritud kulum	-87	-87
Jääkmaksumus	308	308
Müügid	-218	-218
Amortisatsioonikulu	-3	-3
31.12.2017		
Soetusmaksumus	115	115
Akumuleeritud kulum	-28	-28
Jääkmaksumus	87	87
Müügid	-87	-87
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	8
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	11
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	164	312

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Eestis asuvad äripinnad, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil ja on ajutiselt välja renditud kasutusrendi tingimustel.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, sest juhatuse hinnangul ei olnud selle õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	194	194	194
Akumuleeritud kulum	-52	-52	-52
Jääkmaksumus	142	142	142
Amortisatsioonikulu	-30	-30	-30
31.12.2017			
Soetusmaksumus	194	194	194
Akumuleeritud kulum	-82	-82	-82
Jääkmaksumus	112	112	112
Amortisatsioonikulu	-31	-31	-31
31.12.2018			
Soetusmaksumus	194	194	194
Akumuleeritud kulum	-113	-113	-113
Jääkmaksumus	81	81	81

Materiaalse põhivarana kajastatakse bilansis kolm (2017: kolm) välja rentimiseks omandatud autot, sh kaks (2017: kaks) autot renditakse liisingu firmast sisse.

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	60	5	55	0	2,5%	EUR	2022.a.-2024.a.	
Kapitalirendikohustused kokku	60	5	55	0				13

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustused	76	16	60	0	3,6%-3,95%+Euribor	EUR	2019.a.	
Kapitalirendikohustised kokku	76	16	60	0				13

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	61	87
Kokku	61	87

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	21	21	17
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	0	87	9
Masinad ja seadmed	81	112	10
Kokku	81	199	

Ettevõtte kasutusel olevat sõidua autod renditakse välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 13 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	40	40			3%-5%	EUR	2019.a.	
Lühiajalised laenud kokku	40	40						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 424	0	1 424	0	4%-10%	EUR	2020.a.-2023.a.	
Pikaajalised laenud kokku	1 424		1 424					
Kapitalirendikohustised kokku	60	5	55	0				11
Laenukohustised kokku	1 524	45	1 479	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	179	179			4%-12,5%	EUR	2018.a.	
Lühiajalised laenud kokku	179	179						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 212	0	1 212	0	0%-10%	EUR	2019.a.-2021.a.	
Pikaajalised laenud kokku	1 212		1 212	0				
Kapitalirendikohustised kokku	76	16	60	0				11
Laenukohustised kokku	1 467	195	1 272	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	61	87
Kokku	61	87

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3	3	0	0
Muud võlad	304	304	0	0
Intressivõlad	304	304	0	0
Tasu loovutatud nõe eest	23	23	0	0
Jagunemise käigus omandatud kohustus	40	40	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	370	370	0	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6	6	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Muud võlad	319	319	0	0
Intressivõlad	319	319	0	0
Saadud ettemaksed	10	10	0	0
Tulevaste perioodide tulud	10	10	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	336	336	0	0

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	831	787
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	208	197
Kokku tingimuslikud kohustised	1 039	984

Lisa 16 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega € 1278 kumbki.		

Lisa 17 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	132	487	
Leedu	18	25	25
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	150	512	
Kokku müügitulu	150	512	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara müük	32	368	
Kinnisvarahaldus	0	20	
Auto kasutusrent	21	21	12
Kinnisvara kasutusrent	0	8	9
Ärinõustamine ja juhtimisteenused	90	88	
Kauba müük	0	7	
Lepingutasu	7	0	
Kokku müügitulu	150	512	

Lisa 18 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	77	94	9
Jagunemise käigus omandatud tulu	0	179	
Varem kulusse kantud summa laekumine	0	49	
Muud	0	6	
Kokku muud äritulud	77	328	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	29	321
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	32	328

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Maarent	1	2
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	14
Administratiiv- ja bürookulud	17	25
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18	41

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	2	5
Sotsiaalmaksud	2	2
Kokku tööjõukulud	4	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 22 Olulised käibevara allahindlused

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	47	1	
Kokku olulised käibevara allahindlused	47	1	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-677	-712	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	49	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-47	-14	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	14	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-710	-677	3

Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistati peamiselt intressinõuded tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest vastu, kuna tütarettevõtte kapital on negatiivne ja UAB Kinnisvarainvest töötab viimastel aastatel kahjumiga.

Lisa 23 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	58	142
Kokku intressitulud	58	142

Lisa 24 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	96	128
Intressikulu kapitalirendilt	2	3
Kokku intressikulud	98	131

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 764	0	1 745	0
Sidusettevõtjad	0	63	0	395
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350	479	501	297
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16	0	15

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Laenuguru OÜ	0	0	22	0	0	EUR	2020.a.
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanikud	10	48	106	104	0%-3%	EUR	2019.a.
Seotud ettevõtjad	0	50	0	110	5%	EUR	2019.a.-2023.a.

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
UAB Kinnisvara OÜ	215	0	0	0	8%	EUR	2020.a.
Sidusettevõtjad							
Laenuguru OÜ	0	0	42	30	10%	eur	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanikud	38	0	82	90	0%-3%	EUR	2018.a.
Seotud ettevõtjad	547	599	96	379	3%-12%	EUR	2018.a.-2021.a.
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Pereliikmed	0	0	3	153	3%	EUR	määramata

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	18	0	18
Sidusettevõtjad	21	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	37
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	3	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2019

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	24.09.2019
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	25.09.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest 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 lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

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 OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 13815

30.09.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	30.09.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55
Kokku	1 039
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 039
Kokku	1 039

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	90000	60.00%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	32000	21.33%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	21000	14.00%	Ei
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	7000	4.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Eduard Kimask	37212210241	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
E-posti aadress	eduard@alg.ee