

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Green Real Invest OÜ

registrikood: 11253595

tänavanimi: Kitse tee 18-2

maja ja korteri number:

küla: Uuesalu küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75331

e-posti aadress: erkkiasi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2017. aastal tegeleti peamiselt Uuesalukodu elurajooni väljaarendamisega (www.uuesalukodu.ee). Aasta oli keeruline - käive vähenes kaks korda ning jäädki kahjumisse. Soetati sõiduauto.

2018. aastal jätkatakse kinnisvaraarendusega. Eesmärk on jõuda kasumisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 651	7 809	
Nõuded ja ettemaksed	365 730	921 663	8
Nõuded ostjate vastu	215 208	828 492	
Nõuded seotud osapoolte vastu	71 860	12 432	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	743	
Muud nõuded	77 066	79 781	8
Ettemaksed	1 596	215	
Kokku varud	15 500	15 500	
Ettemaksed varude eest	15 500	15 500	
Kokku käibevarad	491 881	944 972	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	0	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	0	
Kinnisvarainvesteeringud	291 685	502 735	2
Materiaalsed põhivarad	61 100	2 313	3
Kokku põhivarad	354 035	505 048	
Kokku varad	845 916	1 450 020	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	479 575	1 105 745	4
Võlad ja ettemaksed	142 055	3 076	
Võlad tarnijatele	542	407	
Maksuvõlad	26 513	0	
Muud võlad	0	2 669	
Muud saadud ettemaksed	115 000	0	
Kokku lühiajalised kohustised	621 630	1 108 821	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 801	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	65 801	0	
Kokku kohustised	687 431	1 108 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 387	330 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 714	7 491	
Kokku omakapital	158 485	341 199	

Kokku kohustised ja omakapital	845 916	1 450 020	
--------------------------------	---------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	660 745	1 234 060	
Muud äritulud	167 499	42 326	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-902 779	-1 194 840	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 427	-60 935	
Tööjõukulud	-1 703	-1 544	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 075	-701	3
Muud ärikulud	-53 806	-178	7
Ärikasum (kahjum)	-177 546	18 188	
Intressitulud	2 800	0	
Intressikulud	-7 968	-10 696	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-182 714	7 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 714	7 491	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Green Real Invest OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalendina kajastatakse raha arvelduskontodel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvara- investeeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 400 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 400 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 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 tööeest. 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.

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. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 400

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustust 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.

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, müügitud 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on

võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikku;
- b. sidusettevõtjaid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	502 735
Ostud ja parendused	17 875
Müügid	-17 875
31.12.2016	502 735
Ostud ja parendused	35 500
Müügid	-246 550
31.12.2017	291 685

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33	-744

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	0	0	1 318	1 318	0	1 318
Akumuleeritud kulum	0	0	-593	-593	0	-593
Jääkmaksumus	0	0	725	725	0	725
Ostud ja parendused	0	998	0	998	1 291	2 289
Amortisatsioonikulu	0	-250	-430	-680	-21	-701
31.12.2016						
Soetusmaksumus	0	998	1 318	2 316	1 291	3 607
Akumuleeritud kulum	0	-250	-1 023	-1 273	-21	-1 294
Jääkmaksumus	0	748	295	1 043	1 270	2 313
Ostud ja parendused	58 583	0	0	58 583	3 278	61 861
Amortisatsioonikulu	-1 464	-499	-295	-2 258	-816	-3 074
31.12.2017						
Soetusmaksumus	58 583	998	0	59 581	4 569	64 150
Akumuleeritud kulum	-1 464	-749	0	-2 213	-837	-3 050
Jääkmaksumus	57 119	249	0	57 368	3 732	61 100

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised tagatiseta laenud	362 669	362 669			0%	EUR	31.12.2018
KA & JA Consulting OÜ	1 920	1 920			20%	EUR	12.04.2018
Versobank AS	102 897	102 897			Baasintress + 4,25%	EUR	20.04.2018
Lühiajalised laenud kokku	467 486	467 486					
Pikaajalised laenud							
Ühistupank	40 000	4 645	35 355		7%	EUR	19.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	40 000	4 645	35 355				
Kapitalirendikohustised kokku	37 890	7 444	30 446				
Laenukohustised kokku	545 376	479 575	65 801				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised tagatiseta laenud	168 813	168 813			0%	EUR	31.12.2017
KA & JA Consulting OÜ	1 600	1 600			20%	EUR	02.04.2016
Versobank AS	205 600	205 600			Baasintress + 3,25%	EUR	20.03.2017
Versobank AS	582 016	582 016			Baasintress + 3,25%	EUR	25.09.2017
Lühiajalised laenud kokku	958 029	958 029					
Pikaajalised laenud							
Versobank AS	147 362	147 362			6,5%	EUR	03.04.2017
Pikaajalised laenud kokku	147 362	147 362					
Kapitalirendikohustised kokku	354	354					
Laenukohustised kokku	1 105 745	1 105 745					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	13 570	306 650
Kokku	13 570	306 650

Tagatised:

Ühistupank

Hüpoteek kinnistule asukohaga Lennuradari tee 6, Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa.

KA & JA Consulting OÜ

Omaniku isiklik käendus maksimumvastutusega 2 000 eurot.

Versobank AS

1. järjekoha ühishüpoteek laenu kasutamise seotud kinnistutele summas 1 165 000 EUR.

Omaniku käendus summas 110 000 EUR.

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	167 155	32 125	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	194	0	
Muud	150	10 201	
Kokku muud äritulud	167 499	42 326	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Sotsiaalmaksud	1 703	1 544
Kokku tööjõukulud	1 703	1 544

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	163
Nõudest loobumine	52 799	0
Muud	0	15
Kokku muud ärikulud	53 806	178

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	20 060	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 534	0	12 434	13 336

Laenud

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Collinsberg OÜ	20 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Esthouse Project OÜ	812	0	13 188

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Esthouse Project OÜ	0	13 188	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2017
	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	207
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	475

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2020

Green Real Invest OÜ (registrikood: 11253595) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD ERKKI LAUR	Juhatuse liige	31.03.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 714
Kokku	155 673
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	155 673
Kokku	155 673

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 714
Kokku	155 673
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	155 673
Kokku	155 673

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	622615	94.23%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Erkki Laur	37008250278	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	erkkiasi@gmail.com