

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: K-Invest OÜ

registrikood: 10964975

tänava/talu nimi, Peterburi tee 44
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +372 6062900

faks:

e-posti aadress: meelis@brenstol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	10
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ K-Invest registreeriti 03.09.2003.

Ettevõtte põhitegevuseks on investeeringute haldamine.

Ettevõtte omab puitmaterjali tootmise ettevõtja AS Thermory aktsiatest 48%.

2016. aastal soetati kinnvarainvesteering plaaniga arendada välja äripinnad. 2017. aastal jätkatakse investeeringute haldusega ja kinnisvara arendusega.

Ettevõtte käibekapital seisuga 31.12.2016 oli negatiivne kuid olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad kohustused omanikule (sh. dividendikohustus) ja võlad seotud osapooltele. Ettevõtte suudab täita kõik kohustused tähtaegselt .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 940	2 111	
Nõuded ja ettemaksud	700	0	2
Kokku käibevarad	31 640	2 111	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 566 680	5 156 293	3,4
Nõuded ja ettemaksud	3 300	14 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	251 010	0	5
Kokku põhivarad	5 820 990	5 170 293	
Kokku varad	5 852 630	5 172 404	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	228 459	163 366	6
Võlad ja ettemaksud	214 462	295 096	7
Kokku lühiajalised kohustised	442 921	458 462	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	285 218	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	285 218	0	
Kokku kohustised	728 139	458 462	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 565 628	4 126 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	556 051	584 559	
Kokku omakapital	5 124 491	4 713 942	
Kokku kohustised ja omakapital	5 852 630	5 172 404	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	3 253	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 533	-1 269	
Ärikasum (kahjum)	720	-1 269	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	608 167	767 725	10
Intressitulud	49	0	
Intressikulud	-523	0	11
Muud finantstulud ja -kulud	-52 362	-181 897	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	556 051	584 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	556 051	584 559	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti heast raamatupidamistavast lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raha

Kirjel Raha ja pangakontod kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investorigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 algelt 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ K-Invest moodustanud reservkapitali, mis on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtjatega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	651	651	
Ostjatelt laekumata arved	651	651	
Muud nõuded	3 349	49	3 300
Laenuõuded	3 300		3 300
Intressinõuded	49	49	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 000	700	3 300

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	14 000		14 000
Laenuõuded	14 000		14 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 000		14 000

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 566 680	5 156 293
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 566 680	5 156 293

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10278819	AS Thermory	Eesti	puitmaterjalide tootmine	48	48
12161211	OÜ Al Bastione	Eesti	Itaaliatemaaline pizza - ja grillrestoran	49	49
14065782	OÜ Minibar	Eesti	kohvik	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
AS Thermory	5 062 844		-197 780	701 616		5 566 680
OÜ Al Bastione	93 449			-93 449		0
OÜ Minibar	0	750			-750	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 156 293	750	-197 780	608 167	-750	5 566 680

OÜ Minibar osakapital on sisse maksmata.

OÜ Al Bastione on pankrotis.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	251 010	251 010
31.12.2016		
Soetusmaksumus	251 010	251 010
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	251 010	251 010

2016. aastal soetati kinnisvarainvesteering eesmärgiga arendada kinnisvara ja välja rentida äripinnana. Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

2016. aastal kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooni ei arvesta, kuna hoone renoveeritakse täielikult.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud pangast	15 293	15 293			2,3%	EUR	2017
Laen teiselt isikult	213 166	213 166				EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	228 459	228 459					
Pikaajalised laenud							
Laenud pangast	153 549		153 549			EUR	2021
Laen osanikult	131 669		131 669			EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	285 218		285 218				
Laenukohustised kokku	513 677	228 459	285 218				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud teistelt isikutelt	2 844	2 844				EUR	2016
Laen osanikult	118 575	118 575				EUR	2016
Laen sidusettevõttelt	41 947	41 947				EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	163 366	163 366					
Laenukohustised kokku	163 366	163 366					

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 095	2 095
Maksuvõlad	289	289
Muud võlad	212 078	212 078
Dividendivõlad	210 478	210 478
Muud viitvõlad	1 600	1 600
Kokku võlad ja ettemaksud	214 462	214 462
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	644	644
Muud võlad	294 452	294 452
Intressivõlad	408	408
Dividendivõlad	205 097	205 097
Muud viitvõlad	88 947	88 947
Kokku võlad ja ettemaksud	295 096	295 096

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 097 343	3 768 904
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 024 336	942 226
Kokku tingimuslikud kohustised	5 121 679	4 711 130

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole praegu aktiivset majandustegevust ja töötajaid ei ole palgatud.

Lisa 10 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	608 167	767 725
Finantstulu kap. osaluse meetodil	608 167	767 725
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	608 167	767 725

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	523	0
Kokku intressikulud	523	0

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	0	3
Muud finantstulud ja -kulud	-52 362	-181 900
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-52 362	-181 897

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	3 349	213 166	14 000	41 947
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		342 147	0	325 272

Juhatuse liikmele ei ole tasusid ega hüvitisi arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2017

K-Invest OÜ (registrikood: 10964975) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KAJANDU	Juhatuse liige	12.10.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

K-Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud K-Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 töövõtude 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 K-Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

OÜ KL Partners

Auditoorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

12.10.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

K-Invest OÜ (registrikood: 10964975) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	12.10.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 565 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	556 051
Kokku	5 121 679
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 921 679
Kokku	5 121 679

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	3253	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Kajandu	37505030306		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6062900
Faks	+372 6062901
E-posti aadress	meelis@brenstol.ee