

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** osäühing KARLOVA KINNISVARA

**registrikood:** 10152751

**tänavatalu nimi,** Kiigemäe 4  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 51011

**telefon:** +372 5111180

**e-posti aadress:** tiina@karlovakinnisvara.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Rahavoogude aruanne                | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne       | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 8  |
| Lisa 2 Raha                        | 9  |
| Lisa 3 Materiaalne põhivara        | 9  |
| Lisa 4 Müügitulu                   | 10 |
| Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud   | 10 |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

2014 majandusaasta jooksul kellelegi põhipalka ei makstud. 2014 aastal ei olnud OÜ Karlova Kinnisvaras ühtegi põhitöökohaga maaklerit. Müüki võeti mõned uued kinnisvaraobjektid. Püsikulude kokkutõmbamine oli hädavajalik firma ellujäämiseks. Reklaamikulud on seotud firma kodulehekülje hoolduskulude ja domeeni registreerimiskulude muutustega, samuti müügiobjektide ülespanekuga aktiivsetesse internetiportaalidesse.

Tiina Mahlapuu

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014   | 31.12.2013   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevara                                    |              |              |         |
| Raha                                         | 2 363        | 2 510        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 90           | 77           |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>2 453</b> | <b>2 587</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 453</b> | <b>2 587</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |              |              |         |
| Omakapital                                   |              |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556        | 2 556        |         |
| Registreerimata osakapital                   | 2 000        | 2 000        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256          | 256          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 225       | -1 092       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -134         | -1 133       |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 453</b> | <b>2 587</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 453</b> | <b>2 587</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014        | 2013          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 040       | 2 087         | 4       |
| Muud äritulud                               | 0           | 194           |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 174      | -3 414        | 5       |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-134</b> | <b>-1 133</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-134</b> | <b>-1 133</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-134</b> | <b>-1 133</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2014        | 2013          |
|-------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Rahavood äritegevusest                                |             |               |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -134        | -1 133        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -13         | 34            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0           | -34           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-147</b> | <b>-1 133</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |             |               |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest              | 0           | 2 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>0</b>    | <b>2 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-147</b> | <b>867</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 510       | 1 643         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-147</b> | <b>867</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 2 363       | 2 510         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                            |                             |                               |                              |                             | Kokku  |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Registreerimata<br>osakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>31.12.2012</b>                          | 2 556                       |                               | 256                          | -1 092                      | 1 720  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)             |                             |                               |                              | -1 133                      | -1 133 |
| Muutused muudest<br>omanike sissemaksetest |                             | 2 000                         |                              |                             | 2 000  |
| <b>31.12.2013</b>                          | 2 556                       | 2 000                         | 256                          | -2 225                      | 2 587  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)             |                             |                               |                              | -134                        | -134   |
| <b>31.12.2014</b>                          | 2 556                       | 2 000                         | 256                          | -2 359                      | 2 453  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Karlova Kinnisvara 2013 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Karlova Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke (va. arvelduskrediit)

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid va. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega(miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse bilansis kvarad maksumusega üle 639 EUR-i ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses.Piiratud kasutuseaga materiaalsed põhivara amortiseeritakse lineaarselt 20% aastas.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

### Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses,mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud- ja kulud" v.a.need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni)

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

### Maksustamine

Kuna tulumaksu objektiks Eestis on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

Tütär- ja sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Swedpank          | 2 356        | 2 481        |
| Sularaha kassas   | 7            | 29           |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 363</b> | <b>2 510</b> |

## Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku    |
|---------------------|--------------------------------|----------|
| <b>31.12.2012</b>   |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 819                            | 819      |
| Akumuleeritud kulum | -819                           | -819     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>                       | <b>0</b> |
|                     |                                |          |
|                     |                                |          |
| <b>31.12.2013</b>   |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 819                            | 819      |
| Akumuleeritud kulum | -819                           | -819     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>                       | <b>0</b> |
|                     |                                |          |
|                     |                                |          |
| <b>31.12.2014</b>   |                                |          |
| Soetusmaksumus      | 819                            | 819      |
| Akumuleeritud kulum | -819                           | -819     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>                       | <b>0</b> |

## Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014         | 2013         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 1 040        | 2 087        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 040</b> | <b>2 087</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 040</b> | <b>2 087</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| EMTAK 68311-kinnisvarabüroode tegevus       | 1 040        | 2 087        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 040</b> | <b>2 087</b> |

## Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                              | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Lähetuskulud                                 | 154          | 143          |
| Koolituskulud                                | 184          | 324          |
| Isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon | 408          | 2 045        |
| Reklaamikulud                                | 394          | 449          |
| Telefoni- ja sidekulud,internet              | 20           | 337          |
| Muud                                         | 14           | 116          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>       | <b>1 174</b> | <b>3 414</b> |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2015

osaühing KARLOVA KINNISVARA (registrikood: 10152751) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JÜRI KRUSEALLE     | Juhatuse liige     | 02.06.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 225        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -134          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-2 359</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 1040            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Jüri Krusealle | 35308222713                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 639 EUR                   |
| Tiina Mahlapuu | 45806272710                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 1917 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                       |
|-----------------|----------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5111180               |
| E-posti aadress | tiina@karlovakinnisvara.ee |