

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AKTSIASELTS KARUMAA

registrikood: 10235017

tänava/talu nimi, Ranna tee 2

maja ja korteri number:

alevik: Tabasalu alevik

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76901

telefon: +372 6032368

faks: +372 6076645

e-posti aadress: info@karumaa.ee

veebilehe aadress: www.karumaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS Karumaa konsolideerimisgrupp koosneb kinnisvara haldamise ja arendamisega tegelevast aktsiaseltsist Karumaa ja tema 100%-lises omanduses olevast tütarettevõttest aktsiaseltsist RMA ja Pojad.

AS Karumaa emaettevõtte on Karu Corp, mis on registreeritud Kanadas.

2018. aasta oli AS Karumaale kinnisvaraarenduse lõpptulemi-müügiprotsessi suhtes eelmisest aastast tagasihoidlikum. Ostuhuvi kommunikatsioonidega äri-, tootmis- ja elumumaa kinnistute osas püsis jätkuvalt vähene. Hinnapakumisi küsiti varasematest aastatest sagedamini aga reaalselt tehinguteni paraku siiski ei jõutud. Majanduse üldine ebastabiilsus ning pankade jätkuvalt konservatiivne krediitpoliitika avaldab tehingutele hoonestamata kinnistutega endiselt negatiivset mõju. Jätkusid ostja otsingud Uus- ja Lõuna-Ranna elumuala ehitusõigusega kinnistute võõrandamiseks ning jõupingutused Tabasalu keskuse detailplaneeringu I-etapi kehtestamise nimel, mis on edukalt läbinud avalikustamise etapi. Kadaka tee 30 DP on jõudnud menetluse lõppjärgu ning 26.09.2018 sõlmiti Harku vallaga DP-ga seotud kohustuste notariaalne leping. Ruumide üürileandmise valdkonnas on hinnad stabiliseerunud. Olulist hinnatõusu selles valdkonnas meie tegevuspiirkonnas lähiaastatel oodata ei ole. Eelmisel aastal vabanenud pinnad on õnnestunud põhilises osas uuesti üürile anda.

Alanud majandusaastal on olulisemateks eesmärkideks Uus- ja Lõuna-Ranna detailplaneeringuga moodustatud äri-, tootmis- ja elumumaa kinnistute müügiprotsessi lõpuleviimine ning Tabasalu keskuse detailplaneeringu I-etapi kehtestamiseni jõudmine hiljemalt 01.12.2019. Jätkuvalt on olulisel kohal ka uute võimekate koostööpartnerite otsimine ja koostöö jätkamine rahvusvahelisel kinnisvaraturul tegutsevate vahendajatega, eesmärgiga pakkuda meie arendusprojekte ka välisinvestoritele. 2022. aastal alanud Ukraina sõda ja süvenev energiakriis ei avalda olulist mõju ettevõtte tegevusele.

Aktsiaselts Karumaa on jätkuvalt tegutsev äriühing.

AS Karumaa nõukogu koosneb kolmest liikmest. AS Karumaa juhatus koosneb ühest liikmest, kes on ühtlasi ka firma tegevjuht. Juhatusel liikme teenistuslepingu alusel ei ole äriühingu nõukogu poolt tagasikutsumise korral talle hüvitist ette nähtud.

FINANTSOLUKORRA ANALÜÜS

Likviidsuse näitajad

Käibekapitali suuruseks nimetatakse käibeaktiivate ja käibepassivate vahet ning see mõõdab ettevõtte ligikaudset rahareservi.

Käibekapitali suurus loob võime täita oma kohustisi ja laiendada tegevust.

Käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Käibekapital 2018 = 21 212 – 1 350 564 = -1 329 352

Käibekapital 2017 = 73 884 – 1 302 221 = -1 228 337

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja näitab seda, et kui ettevõtte lühiajalise võlgnevuse kattekordaja on liiga madal, võivad tal tekkida makseraskused, kuna lühiajalisi investeeringuid ei suudeta jooksvate maksekohustuste tähtajaks rahaks muuta.

Likviidsussuhe = käibevara / lühiajalised kohustised

Likviidsussuhe 2018 = 21 212 / 1 350 564 = 0,02

Likviidsussuhe 2017 = 73 884 / 1 302 221 = 0,06

Näitaja väärtust üle 1,6 hinnatakse üldjuhul heaks, vahemikus 1,59-1,2 rahuldavaks, vahemikus 1,19-0,9 mitterahuldavaks ja alla 0,9 nõrgaks.

Rentaabluse näitajad

Kasum aktsiakapitali kohta näitab juhtkonna töö efektiivsust aktsionäride poolt investeeritud kapitali kasutamisel (kui palju tõi aktsiakapitalisse investeeritud üks euro kasumit).

Kasum aktsiakapitali kohta = puhaskasum / aktsiakapital

Kasum aktsiakapitali kohta 2018 = -140 971 / 314 925 = -0,45

Kasum aktsiakapitali kohta 2017 = -201 040 / 314 925 = -0,64

Laenukasutuse näitajad

Üldine võlasuhe näitab, kui suur osa ettevõtte varadest on finantseeritud võlgadega.

Üldine võlasuhe = võlad kokku / koguvara * 100

Üldine võlasuhe 2018 = 1 350 564 / 4 594 209 * 100 = 29%

Üldine võlasuhe 2017 = 1 302 221 / 4 686 836 * 100 = 28%

Finantseerimine võõrkapitali arvelt on lubatud piires, kui üldine võlasuhe jääb alla 50%.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 019	56 399	1
Nõuded ja ettemaksed	18 293	16 712	2,4
Varud	900	773	
Kokku käibevarad	21 212	73 884	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 849 774	3 849 774	5
Materiaalsed põhivarad	723 222	763 178	6
Kokku põhivarad	4 572 996	4 612 952	
Kokku varad	4 594 208	4 686 836	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 046 547	1 040 611	7,12
Võlad ja ettemaksed	304 017	261 610	8,12
Kokku lühiajalised kohustised	1 350 564	1 302 221	
Kokku kohustised	1 350 564	1 302 221	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	314 925	314 925	12
Kohustuslik reservkapital	45 357	45 357	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 024 333	3 225 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140 971	-201 040	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 243 644	3 384 615	
Kokku omakapital	3 243 644	3 384 615	
Kokku kohustised ja omakapital	4 594 208	4 686 836	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	73 064	86 227	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 034	-30 945	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 627	-94 240	10
Tööjõukulud	-60 861	-87 315	11,12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 956	-40 165	6
Muud ärikulud	-1 849	-1 946	
Ärikasum (kahjum)	-129 263	-168 384	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-11 709	-32 658	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-140 971	-201 040	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140 971	-201 040	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-140 971	-201 040	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-129 263	-168 384	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	39 956	40 165	6
Kokku korrigeerimised	39 956	40 165	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 581	337 607	2
Varude muutus	-127	-490	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	42 407	163 436	8
Kokku rahavood äritegevusest	-48 608	372 334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	0	7,12
Saadud laenude tagasimaksed	-4 064	-429 031	7,12
Makstud intressid	-11 709	-32 658	7,12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 773	-461 689	
Kokku rahavood	-54 380	-89 353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	56 399	145 752	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-54 380	-89 353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 019	56 399	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	314 925	45 357	3 225 373	3 585 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-201 040	-201 040
31.12.2017	314 925	45 357	3 024 333	3 384 615
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-140 971	-140 971
31.12.2018	314 925	45 357	2 883 362	3 243 644

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaseltsi juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2018. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õiglaselt aktsiaseltsi vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Käesoleva aruande puhul on tegemist konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega (edaspidi raamatupidamise aastaaruanne).

AS Karumaa 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja tulemuste kohta. Vara ja kohustised on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsiooni äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

AS Karumaa kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimisgrupi moodustavad konsolideeriv üksus, emaettevõtja AS Karumaa ja 100% emaettevõtja omanduses olev tütarettevõtja AS RMA ja Pojad.

Konsolideerimine on konsolideerimidgruppi kuuluvate raamatupidamiskohustuslaste aruannete ühendamise nii, nagu oleks tegemist ühe raamatupidamiskohustuslasega.

Omavahelised tehingud on elimineeritud.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes on tütarettevõtte kajastatud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringut tütarettevõttesse RMA ja Pojad AS kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruandes soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures on hinnatud nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate tasumata summad, mille maksetähtaeg on ületanud 90 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatäielike nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Edasi kajastatakse varusid FIFO meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteeringud igal aruandepäeval nende õiglasele väärtusele. Väärtuse muutumisest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates

640 eurost. Erandjuhtudel, kui vara iseloom seda eeldab, võib juhatuse otsusega arvestada eelmärgitud omadustele vastavad soetused kuluks ka soetamise hetkel.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:
Masinad ja seadmed (s.h. transpordivahendid) 20-30%
Muu materiaalne põhivara 3-30%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenukõlled ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Teenuse müügist saadav tulu kajastatakse peale selle osutamist.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul kui üks osapool omab, kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena järgmisi isikuid ning nende lähedasi pereliikmeid ning nendega seotud äriühinguid:

- * tegevjuhtkond
- * nõukogu
- * emaettevõtja
- * tütarettevõtja
- * seotud ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 805	7 805	
Ostjatelt laekumata arved	7 805	7 805	
Muud nõuded	9 442	9 442	4
Viitlaekumised	9 442	9 442	4
Muud nõuded	1 046	1 046	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 293	18 293	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 270	7 270	
Ostjatelt laekumata arved	7 270	7 270	
Muud nõuded	9 442	9 442	4
Viitlaekumised	9 442	9 442	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 712	16 712	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	740	525
Üksikisiku tulumaks	9 263	4 850
Sotsiaalmaks	9 783	4 255
Kohustuslik kogumispension	1 859	1 187
Töötuskindlustusmaksed	560	466
Maamaks		1 030
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 205	12 313

Maksuvõlad on välja toodud ka lisas nr 8.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Viitlaekumised	9 442	9 442	2
Lepingulised nõuded klientide vastu	9 442	9 442	
Kokku muud nõuded	9 442	9 442	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Viitlaekumised	9 442	9 442	2
Lepingulised nõuded klientide vastu	9 442	9 442	
Kokku muud nõuded	9 442	9 442	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 849 774
31.12.2017	3 849 774
31.12.2018	3 849 774

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	73 064	71 227
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 950	21 800

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse aluseks on eelnevatel aastatel tellitud ekspertarvamused ja aruandeaastal samas regioonis toimunud tehingud.

Täiendavalt vt lisa 9, 10.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 215 494	97 409	1 312 903
Akumuleeritud kulum	-412 781	-96 779	-509 560
Jääkmaksumus	802 713	630	803 343
Amortisatsioonikulu	-39 747	-418	-40 165
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 215 494	97 409	1 312 903
Akumuleeritud kulum	-452 528	-97 197	-549 725
Jääkmaksumus	762 966	212	763 178
Amortisatsioonikulu	-39 747	-209	-39 956
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 215 494	97 409	1 312 903
Akumuleeritud kulum	-492 275	-97 406	-589 681
Jääkmaksumus	723 219	3	723 222

Lisa 7 Laenukohustised

(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								
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	292 661	292 661			4	eur	30.04.2019	12
Laen nõukogu liikmelt	62 430	62 430			0	eur	31.07.2019	12
Emaettevõtja laen	682 956	682 956			0	eur	01.12.2019	12
Laen juhatuse liikmega seotud ettevõttelt	8 500	8 500			0	eur	01.12.2019	
Lühiajalised laenud kokku	1 046 547	1 046 547						
Laenukohustised kokku	1 046 547	1 046 547						

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	292 661	292 661			4	eur	30.04.2018	12
Laen nõukogu liikmelt	64 994	64 994			0	eur	31.07.2018	12
Emaettevõtja laen	682 956	682 956			0	eur	01.12.2018	12
Lühiajalised laenud kokku	1 040 611	1 040 611						
Laenukohustised kokku	1 040 611	1 040 611						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	3 777 554	3 777 554
Kokku	3 777 554	3 777 554

31.12.2018 seisuga on kohustused seotud osapoolte ees emaettevõtja laen summas 682 956 eurot (2017.a. 682 956€), tegevjuhtkonna olulise osalusega ettevõtte laen summas 292 661 eurot (2017.a. 292 661€) ning laen nõukogu liikmelt summas 62 430 eurot (2017.a. 64 994€).

Saadud laenud 2018: Juhatuse liikmega seotud ettevõtte 10 000€.

Laenude tagasimaksed 2018: Juhatuse liikmega seotud ettevõtte 1500€, nõukogu liige M. Otema 2564€.

Intressikulud saadud laenudelt 2018.a. on 11 709 eurot (2017.a. 32 658€).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 128	5 128	
Võlad töövõtjatele	19 933	19 933	
Maksuvõlad	22 205	22 205	3
Muud võlad	47 492	47 492	
Intressivõlad	47 492	47 492	12
Saadud ettemaksed	209 259	209 259	
Tulevaste perioodide tulud	209 259	209 259	
Kokku võlad ja ettemaksed	304 017	304 017	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	223	223	
Võlad töövõtjatele	3 687	3 687	
Maksuvõlad	12 313	12 313	3
Muud võlad	35 815	35 815	
Intressivõlad	35 815	35 815	12
Saadud ettemaksed	209 572	209 572	
Tulevaste perioodide tulud	209 572	209 572	
Kokku võlad ja ettemaksed	261 610	261 610	

Saadud ettemaksetes on kajastatud deposiite rendipindade eest, 31.12.2018 9259 eurot (2017.a. 9572€), ning 200 000€ kinnistu võlaõigusliku müügilepingu alusel.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	73 064	86 227	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	73 064	86 227	
Kokku müügitulu	73 064	86 227	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Vara haldamine	73 064	71 227	5
Liitumistasud	0	15 000	
Kokku müügitulu	73 064	86 227	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Energia	8 970	6 638	5
Kütus	8 970	6 638	
Mitmesugused bürookulud	19 711	9 246	5
Uurimis- ja arengukulud	0	16 599	5
Lähetuskulud	343	0	
Koolituskulud	0	610	
Riiklikud ja kohalikud maksud	23 603	61 147	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 627	94 240	

Riiklikud ja kohalikud maksud real on kajastatud maamaks.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	45 712	55 404	12
Sotsiaalmaksud	15 149	29 716	
Puhkusereservi muutus	0	2 195	
Kokku tööjõukulud	60 861	87 315	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Karu Corp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Kanada
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Karu Corp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Kanada

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	682 956	682 956
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	363 591	357 655

Laenud

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	10 000	1 500	0	EUR	31.12.2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Nõukogu liige	0	2 564	0	EUR	31.07.2019

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Karu Corp	0	151 796	0	EUR	30.04.2018

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	44 643	47 187

Laenude lepingulised tingimused on välja toodud laenukohustuste osas lisas 7.
 Intressikulud saadud laenudelt 2018.a. on 11 709 eurot (2017.a. 32 658€).
 Intressivõlg saadud laenudelt 2018.a. lõpuks on 47 492 eurot (2017.a. 35 815€).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on kajastatud lisas 11.

Aktsiakapital summas 314 925€ koosneb 4845 aktsiast nimiväärtusega 65 eurot.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

AS Karumaa on jätkuvalt tegutsev äriühing. Ettevõtte põhitegevus on endiselt kinnisvaraarenduse valdkond. Lõpule on viidud Uus- ja Lõuna-Ranna detailplaneeringu kehtestamine ja ka müügitehing.

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	569	52 090
Nõuded ja ettemaksed	9 922	9 442
Kokku käibevarad	10 491	61 532
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	127 823	127 823
Kinnisvarainvesteeringud	3 777 554	3 777 554
Materiaalsed põhivarad	723 223	763 178
Kokku põhivarad	4 628 600	4 668 555
Kokku varad	4 639 091	4 730 087
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 379 042	1 356 275
Võlad ja ettemaksed	354 900	299 315
Kokku lühiajalised kohustised	1 733 942	1 655 590
Kokku kohustised	1 733 942	1 655 590
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	314 925	314 925
Kohustuslik reservkapital	32 357	32 357
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 727 215	2 979 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-169 348	-251 831
Kokku omakapital	2 905 149	3 074 497
Kokku kohustised ja omakapital	4 639 091	4 730 087

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	5 687	26 830
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 147	-17 765
Mitmesugused tegevuskulud	-43 235	-87 567
Tööjõukulud	-60 861	-87 315
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 956	-40 165
Muud ärikulud	-708	-1 453
Kokku ärikasum (-kahjum)	-145 220	-207 435
Intressitulud	1	2
Intressikulud	-24 129	-44 398
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-169 348	-251 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-169 348	-251 831

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-145 220	-207 435
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	39 956	40 165
Kokku korrigeerimised	39 956	40 165
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-480	339 425
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	55 584	173 446
Kokku rahavood äritegevusest	-50 160	345 601
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	2
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	29 290	46 480
Saadud laenude tagasimaksed	-6 523	-439 929
Makstud intressid	-24 129	-44 398
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 362	-437 847
Kokku rahavood	-51 521	-92 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 090	144 334
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-51 521	-92 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	569	52 090

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	314 925	32 357	2 979 046	3 326 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-251 831	-251 831
31.12.2017	314 925	32 357	2 727 215	3 074 497
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-127 823
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				307 940
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				3 254 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-169 348	-169 348
31.12.2018	314 925	32 357	2 557 867	2 905 149
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-127 823
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				2 777 326

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2022

AKTSIASELTS KARUMAA (registrikood: 10235017) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARMIN MUTLE	Juhatuse liige	31.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS KARUMAA aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AKTSIASELTS KARUMAA ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamus eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Nuut

Vandeauditori number 485

ANTIMAR Audiitorid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 195

A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114

31.10.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS KARUMAA (registrikood: 10235017) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE NUUT	Vandeaudiitor	31.10.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 024 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140 971
Kokku	2 883 362
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 883 362
Kokku	2 883 362

Juhatus teeb ettepaneku, et aruandeaasta kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt ja uus jaotamata kasumi jääk on 2 883 362 eurot.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 024 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140 971
Kokku	2 883 362
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 883 362
Kokku	2 883 362

Juhatuse otsus on, et aruandeaasta kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt ja uus jaotamata kasumi jääk on 2 883 362 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5687	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6032368
Faks	+372 6076645
E-posti aadress	info@karumaa.ee
Veebilehe aadress	www.karumaa.ee