

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing Kiva

registrikood: 10348402

tänava/talu nimi, Karja tn 27

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn, Haapsalu linn

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 4735030

faks: +372 4733996

e-posti aadress: kek@kek.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Intressitulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

OÜ Kiva tegevusaladeks on korteriomandite üürimine ning haldamine.

Ettevõtte lõpetas aruandeaasta kasumiga 10,1 tuhat eurot (2022.a. 6,9 tuhat eurot).

2023.aasta müügitulu oli 98,1 tuhat eurot (2022.a. 89,9 tuhat eurot) korteriomandite üürile andmisest.

OÜ Kiva 2023.a. peamised finantssuhtarvud:

Puhasrentaablus (%) 10,3 (2022 7,7)
(*puhaskasum/müügitulu*100*)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (koef) 0,06 (2022 1,4)
(*käibevara/lühiajalised kohustised*)

Omakapitali rentaablus (%) 5,6 (2022 4,1)
(*puhaskasum/omakapital kokku * 100*)

OÜ Kiva jätkab 2024. aastal korteriomandite üürimise ja haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 039	14 630	2
Nõuded ja ettemaksed	8 115	7 003	3
Kokku käibevarad	49 154	21 633	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	992 663	1 010 011	5
Materiaalsed põhivarad	1 211	3 577	6
Immateriaalsed põhivarad	84	107	7
Kokku põhivarad	993 958	1 013 695	
Kokku varad	1 043 112	1 035 328	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	850 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	13 691	16 016	10
Kokku lühiajalised kohustised	863 691	16 016	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	850 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	0	850 000	
Kokku kohustised	863 691	866 016	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	11
Ülekurss	1 362	1 362	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 538	155 613	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 109	6 925	
Kokku omakapital	179 421	169 312	
Kokku kohustised ja omakapital	1 043 112	1 035 328	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	98 132	89 927	12
Muud äritulud	63	63	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 503	-38 728	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 938	-2 447	15
Tööjõukulud	-7 022	-6 597	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 737	-20 312	5,6,7
Ärikasum (kahjum)	24 995	21 906	
Intressitulud	8 916	8 916	18
Intressikulud	-23 802	-23 897	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 109	6 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 109	6 925	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kiva 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ja mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kiva on koostanud keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

OÜ Kiva kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täiseurodes.

OÜ Kiva rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit

- mitterahaliste majandustehingute mõjuga,
- ärитеgevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega,
- investeeringu- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Tingimuslikuks kohustiseks on loetud võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2023. a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Nõuded ja ettemaksed

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

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ning mida ei kasutata toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 3% aastas. Maad ei amortiseerita. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtuvalt kajastatakse põhivarana objektid, mille soetusmaksumus on suurem kui 640 (kuussada nelikümmend) eurot ja mille eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusele võtmisel kuluks.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 €

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustise eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustise bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet tulu või kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslikud kohustused

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidelt arvestatud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest on nad välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Seotud osapooled

OÜ Kiva aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- emaettevõtet ja emaettevõtte omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;

- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	40 954	14 545
Kassa	85	85
Kokku raha	41 039	14 630

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 610	6 610
Ostjatelt laekumata arved	6 610	6 610
Ettemaksed	1 305	1 305
Tulevaste perioodide kulud	1 305	1 305
Muud lühiajalised nõuded	200	200
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 115	8 115
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 188	6 188
Ostjatelt laekumata arved	6 188	6 188
Ettemaksed	615	615
Tulevaste perioodide kulud	615	615
Muud lühiajalised nõuded	200	200
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 003	7 003

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	88	88
Sotsiaalmaks	145	145
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	233	233

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 542	1 091 496	1 094 038
Akumuleeritud kulum		-98 879	-98 879
Jääkmaksumus	2 542	992 617	995 159
Ostud ja parendused		32 000	32 000
Amortisatsioonikulu		-17 148	-17 148
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 542	1 123 496	1 126 038
Akumuleeritud kulum	0	-116 027	-116 027
Jääkmaksumus	2 542	1 007 469	1 010 011
Amortisatsioonikulu		-13 369	-13 369
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-3 979	-3 979
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 542	1 119 517	1 122 059
Akumuleeritud kulum	0	-129 396	-129 396
Jääkmaksumus	2 542	990 121	992 663

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 091	57 897
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 578	1 385

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	31 409	31 409
Akumuleeritud kulum	-24 691	-24 691
Jääkmaksumus	6 718	6 718
Amortisatsioonikulu	-3 141	-3 141
31.12.2022		
Soetusmaksumus	31 409	31 409
Akumuleeritud kulum	-27 832	-27 832
Jääkmaksumus	3 577	3 577
Amortisatsioonikulu	-2 366	-2 366
31.12.2023		
Soetusmaksumus	31 409	31 409
Akumuleeritud kulum	-30 198	-30 198
Jääkmaksumus	1 211	1 211

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-99	-99
Jääkmaksumus	130	130
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2022		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-122	-122
Jääkmaksumus	107	107
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2023		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-145	-145
Jääkmaksumus	84	84

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	60 091	57 897	5
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	958 881	978 291	
Kokku	958 881	978 291	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	850 000	850 000			2,8%	EUR	12/2024	19
Lühiajalised laenud kokku	850 000	850 000						
Laenukohustised kokku	850 000	850 000						

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltele	850 000	0	850 000		2,8%	EUR	12/2024	19
Pikaajalised laenud kokku	850 000	0	850 000					
Laenukohustised kokku	850 000	0	850 000					

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 293	4 293	
Võlad seotud osapooltele	0	0	19
Maksuvõlad	233	233	4
Saadud ettemaksed	9 165	9 165	
Muud saadud ettemaksed	9 165	9 165	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 691	13 691	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 158	4 158	
Võlad seotud osapooltele	3 000	3 000	19
Maksuvõlad	233	233	4
Saadud ettemaksed	8 625	8 625	
Muud saadud ettemaksed	8 625	8 625	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 016	16 016	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	98 132	89 927
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	98 132	89 927
Kokku müügitulu	98 132	89 927
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite üürile andmine ja käitus	98 132	89 927
Kokku müügitulu	98 132	89 927

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	63	63
Kokku muud äritulud	63	63

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	24 594	21 955
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 415	10 133
Kinnisvara remondi- ja hoolduskulud	1 582	407
Remondifond	1 916	5 403
Varakindlustus	996	830
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 503	38 728

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Koolituskulud	440	381	
Riiklikud ja kohalikud maksud	151	266	
Pangateenused	32	31	
Raamatupidamisteenus	2 304	1 680	19
Muud tegevuskulud	11	89	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 938	2 447	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 280	4 960
Sotsiaalmaksud	1 742	1 637
Kokku tööjõukulud	7 022	6 597
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-23 800	-23 800
Intressikulu müügilepingutelt	-2	-97
Kokku intressikulud	-23 802	-23 897

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	1	1
Intressitulu muudelt nõuetelt	8 915	8 915
Kokku intressitulud	8 916	8 916

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Üürivara
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	850 000	0	9
Kokku laenukohustised	850 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 000	10
Kokku võlad ja ettemaksed	0	3 000	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	850 000	9
Kokku laenukohustised	0	850 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	850 000	850 000	23 800	9,17
Kokku laenukohustised	850 000	850 000	23 800	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	850 000	850 000	23 800	9,17
Kokku laenukohustised	850 000	850 000	23 800	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		0			127	
Kokku müüdid		0			127	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	328	272	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 304	0		1 680	32 000
Kokku ostetud	328	2 576	0	0	1 680	32 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	5 280	4 960

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2024

osaühing Kiva (registrikood: 10348402) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	20.05.2024
MARINA STEIN-LEIER	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 109
Kokku	172 647
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	10 109
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	162 538
Kokku	172 647

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 109
Kokku	172 647
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	10 109
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	162 538
Kokku	172 647

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98132	100.00%	Jah