

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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:

e-posti aadress: kek@kek.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

OÜ Kiva tegevusaladeks on korterimandite müük, üürimine ning haldamine.

Ettevõtte lõpetas aruandeaasta kasumiga 16,5 tuhat eurot (2018.a. 14,0 tuhat eurot).

Osaühingu müügitulu oli 85,4 tuhat eurot (2018.a. 84,0 tuhat eurot) korterimandite üürile andmisest.

2020.a. jätkatakse korterimandite üürimise ja haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 658	6 606	2
Nõuded ja ettemaksed	8 859	7 817	3
Kokku käibevarad	25 517	14 423	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 111 318	1 129 750	5
Materiaalsed põhivarad	13 078	16 258	6
Immateriaalsed põhivarad	178	202	7
Kokku põhivarad	1 124 574	1 146 210	
Kokku varad	1 150 091	1 160 633	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	47 112	69 588	9
Kokku lühiajalised kohustised	47 112	69 588	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	967 700	972 300	9
Kokku pikaajalised kohustised	967 700	972 300	
Kokku kohustised	1 014 812	1 041 888	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	11
Ülekurss	1 362	1 362	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 971	97 969	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 534	14 002	
Kokku omakapital	135 279	118 745	
Kokku kohustised ja omakapital	1 150 091	1 160 633	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	85 399	83 985	12
Muud äritulud	123	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 254	-26 509	13
Mitmesugused tegevuskulud	-7 282	-6 804	14
Tööjõukulud	-3 192	-3 192	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 636	-21 635	5,6,7
Ärikasum (kahjum)	26 158	25 845	
Intressitulud	2 091	417	17
Intressikulud	-11 715	-12 260	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 534	14 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 534	14 002	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	26 158	25 845	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 636	21 635	5,6,7
Kokku korrigeerimised	21 636	21 635	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	631	-752	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 270	277	
Laekunud intressid	417	1	
Makstud intressid	-11 520	-12 260	
Kokku rahavood äritegevusest	35 052	34 746	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-905	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-905	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-25 000	-42 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 000	-42 200	
Kokku rahavood	10 052	-8 359	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 606	14 965	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 052	-8 359	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 658	6 606	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 600	1 362	2 812	97 969	104 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)				14 002	14 002
31.12.2018	2 600	1 362	2 812	111 971	118 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)				16 534	16 534
31.12.2019	2 600	1 362	2 812	128 505	135 279

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kiva 2019.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,
- äritegevusega 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 2019. a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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 ettemaksud

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 rendile andja

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.

Intressitulu 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

- emaettevõtte ja emaettevõtte omanikke
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	16 516	5 144
Kassa	142	1 462
Kokku raha	16 658	6 606

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 272	4 272
Ostjatelt laekumata arved	4 272	4 272
Muud nõuded	2 090	2 090
Intressinõuded	2 090	2 090
Ettemaksed	843	843
Tulevaste perioodide kulud	650	650
Muud makstud ettemaksed	193	193
Muud lühiajalised nõuded	1 654	1 654
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 859	8 859
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 643	5 643
Ostjatelt laekumata arved	5 643	5 643
Muud nõuded	416	416
Intressinõuded	416	416
Ettemaksed	642	642
Tulevaste perioodide kulud	642	642
Muud lühiajalised nõuded	1 116	1 116
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 817	7 817

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	39	39
Sotsiaalmaks	66	66
Kohustuslik kogumispension	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	109	109

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	28 319	1 148 371	1 176 690
Akumuleeritud kulum	0	-28 500	-28 500
Jääkmaksumus	28 319	1 119 871	1 148 190
Amortisatsioonikulu	0	-18 440	-18 440
31.12.2018			
Soetusmaksumus	28 319	1 148 371	1 176 690
Akumuleeritud kulum	0	-46 940	-46 940
Jääkmaksumus	28 319	1 101 431	1 129 750
Amortisatsioonikulu	0	-18 432	-18 432
31.12.2019			
Soetusmaksumus	28 319	1 148 371	1 176 690
Akumuleeritud kulum	0	-65 372	-65 372
Jääkmaksumus	28 319	1 082 999	1 111 318

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 159	57 357
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 067	4 715

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	30 767	30 767
Akumuleeritud kulum	-12 242	-12 242
Jääkmaksumus	18 525	18 525
Ostud ja parendused	905	905
Amortisatsioonikulu	-3 172	-3 172
31.12.2018		
Soetusmaksumus	31 672	31 672
Akumuleeritud kulum	-15 414	-15 414
Jääkmaksumus	16 258	16 258
Amortisatsioonikulu	-3 180	-3 180
31.12.2019		
Soetusmaksumus	31 672	31 672
Akumuleeritud kulum	-18 594	-18 594
Jääkmaksumus	13 078	13 078

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-4	-4
Jääkmaksumus	225	225
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2018		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-27	-27
Jääkmaksumus	202	202
Amortisatsioonikulu	-24	-24
31.12.2019		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-51	-51
Jääkmaksumus	178	178

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	58 159	57 357
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 082 999	1 101 431
Kokku	1 082 999	1 101 431

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 069	3 069		
Maksuvõlad	109	109		4
Saadud ettemaksed	8 887	8 887		
Muud saadud ettemaksed	8 887	8 887		
Võlad seotud osapooltele	1 002 747	35 047	967 700	18
Kokku võlad ja ettemaksed	1 014 812	47 112	967 700	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 772	5 772		
Maksuvõlad	109	109		4
Saadud ettemaksed	8 607	8 607		
Muud saadud ettemaksed	8 607	8 607		
Võlad seotud osapooltele	1 027 400	55 100	972 300	18
Kokku võlad ja ettemaksed	1 041 888	69 588	972 300	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	102 804	89 577
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	25 701	22 394
Kokku tingimuslikud kohustised	128 505	111 971

Muud tingimuslikud kohustused

SEB Panga kasuks seatud hüpoteegid 3-le korteriomandile summas 508 600 eurot eraisikute laenude tagamiseks.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Üürivara on 100% osakapitali omanik.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	85 399	83 985
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	85 399	83 985
Kokku müügitulu	85 399	83 985
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite üürile andmine ja käitus	85 279	83 735
Muu teenus	120	250
Kokku müügitulu	85 399	83 985

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 736	4 186
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 687	8 582
Energia	13 831	13 741
Elektrienergia	6 051	5 772
Soojusenergia	7 780	7 969
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 254	26 509

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	238	238
Varakindlustus	967	667
Pangateenused	39	42
Raamatupidamisteenus	1 440	1 380
Muud tegevuskulud	4 598	4 477
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 282	6 804

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 400	2 400
Sotsiaalmaksud	792	792
Kokku tööjõukulud	3 192	3 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	0	-2 483
Intressikulu võlakohustistelt seotud isikutele	-11 715	-9 777
Kokku intressikulud	-11 715	-12 260

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu muudelt nõuetelt	2 091	417
Kokku intressitulud	2 091	417

Lisa 18 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

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	74 451	87 300
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	928 296	940 100

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Investeeringute Hoolduse OÜ	12 000	1 030	2,5%	EUR	tähtajatu
Investeeringute Hoolduse OÜ		8 850	1%	EUR	12/2021

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Üürivara OÜ	42 200	2%	EUR	10/2027

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	489	161
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 200	900

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2020

osaühing Kiva (registrikood: 10348402) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	05.05.2020
MARINA STEIN-LEIER	Juhatuse liige	05.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 971
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 534
Kokku	128 505
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	16 534
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	111 971
Kokku	128 505

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	85279	99.86%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Üürivara	14324479	Eesti	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4735030
Telefon	+372 4733850
Faks	+372 4733996
E-posti aadress	kek@kek.ee