

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Carena Vara OÜ

registrikood: 11170521

tänavanimi, maja ja korteri number: Põllu tee 1-3

küla: Pärnamäe küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74020

telefon: +372 5206055

e-posti aadress: carena.vara.oy@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Carena Vara OÜ põhitegevus on kinnisvaraalne tegevus.

2018. aastal teenis ettevõtte müügitulu 102 711 eurot (2017. aastal 148 931 eurot). Aasta lõpetati kasumiga summas 43 974 eurot (2017. aastal kasum 66 538 eurot).

Aruandeperioodil ettevõtte töötajaid ja tööjõukulud ei olnud (2017. aastal 2 töötajat ja tööjõukulu kokku 4 693 eurot).

Aastal 2019 plaanitakse jätkata ettevõtte põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	65 603	52 896	
Nõuded ja ettemaksed	17 042	55 765	2
Kokku käibevarad	82 645	108 661	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	44 594	44 594	4
Kinnisvarainvesteeringud	385 500	342 000	5
Materiaalsed põhivarad	5 389	7 630	6
Kokku põhivarad	435 483	394 224	
Kokku varad	518 128	502 885	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 929	18 750	
Võlad ja ettemaksed	5 111	41 245	7
Kokku lühiajalised kohustised	23 040	59 995	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	164 958	156 734	
Kokku pikaajalised kohustised	164 958	156 734	
Kokku kohustised	187 998	216 729	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 344	216 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 974	66 538	
Kokku omakapital	330 130	286 156	
Kokku kohustised ja omakapital	518 128	502 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	102 711	148 931	
Muud äritulud	47 471	750	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-74 105	-51 874	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 329	-16 983	
Tööjõukulud	0	-4 693	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 241	-6 333	6
Muud ärikulud	-495	-1 890	
Ärikasum (kahjum)	48 012	67 908	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	3 217	
Intressitulud	0	39	
Intressikulud	-4 038	-4 626	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 974	66 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 974	66 538	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Carena Vara majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Carena Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Carena Vara majandusaasta algas 01.01.2018. a. ning lõppes 31.12.2018. a

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Varad, mida kasutatakse toodete ja teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus üle 1000 euro, kajastatakse materiaalse põhivarana. Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Antud perioodil ettevõtte ei soetanud endale põhivara

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste

finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Tulu kaupade müügist ja teenuse osutamisest kajastatakse tuluna, kui kaubad on ostjale üle antud või teenus osutatud.

Kulud

Kulud kajastatakse kui Carena Vara OÜ-l on tekkinud kohustus vastava kulu osas ja/või kui Carena Vara OÜ on saanud kaupu või teenuseid

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 266	9 266	
Ostjatelt laekumata arved	9 266	9 266	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Muud nõuded	4 167	4 167	
Laenunõuded	4 167	4 167	
Intressinõuded	0	0	
Viitlaekumised	0	0	
Ettemaksed	3 609	3 609	
Tulevaste perioodide kulud	3 609	3 609	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 042	17 042	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 016	10 016	
Ostjatelt laekumata arved	10 016	10 016	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 127	1 127	3
Muud nõuded	39 447	39 447	
Laenunõuded	9 917	9 917	
Intressinõuded	39	39	
Viitlaekumised	29 491	29 491	
Ettemaksed	3 609	3 609	
Tulevaste perioodide kulud	3 609	3 609	
Muud nõuded	1 566	1 566	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 765	55 765	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		97		4 603
Intress		0		212
Ettemaksukonto jääk	0		1 127	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		97	1 127	4 815

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11065575	Kinnisvarainvesteeringute Koda OÜ	Eesti		100	100
14135488	HALLI TEE INVESTEERINGUD OÜ	Eesti		50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018	
Kinnisvarainvesteeringute Koda OÜ	41 377	41 377	
HALLI TEE INVESTEERINGUD OÜ	3 217	3 217	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	44 594	44 594	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	324 000
Ostud ja parendused	18 000
31.12.2017	342 000
Ostud ja parendused	38 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	47 000
Müügid	-42 000
31.12.2018	385 500

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 795	28 295

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	0	23 977	23 977	23 977
Akumuleeritud kulum	0	0	-19 346	-19 346	-19 346
Jääkmaksumus	0	0	4 631	4 631	4 631
Ostud ja parendused	8 083	1 249	0	9 332	9 332
Amortisatsioonikulu	-1 078	-624	-4 631	-6 333	-6 333
31.12.2017					
Soetusmaksumus	8 083	1 249	23 977	33 309	33 309
Akumuleeritud kulum	-1 078	-624	-23 977	-25 679	-25 679
Jääkmaksumus	7 005	625	0	7 630	7 630
Amortisatsioonikulu	-1 616	-625	0	-2 241	-2 241
31.12.2018					
Soetusmaksumus	8 083	1 249	23 977	33 309	33 309
Akumuleeritud kulum	-2 694	-1 249	-23 977	-27 920	-27 920
Jääkmaksumus	5 389	0	0	5 389	5 389

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 804	1 804	
Maksuvõlad	97	97	3
Saadud ettemaksed	3 210	3 210	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	
Muud saadud ettemaksed	3 210	3 210	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 111	5 111	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 540	2 540	
Maksuvõlad	4 815	4 815	3
Saadud ettemaksed	33 890	33 890	
Tulevaste perioodide tulud	1 291	1 291	
Muud saadud ettemaksed	32 599	32 599	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 245	41 245	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	3 520
Sotsiaalmaksud	0	1 173
Kokku tööjõukulud	0	4 693
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	17 600	17 600

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad			
Kinnisvarateenuste Koda OÜ	17 600	5	eur

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017

Arvestatud tasu	0	3 520
-----------------	---	-------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.08.2019

Carena Vara OÜ (registrikood: 11170521) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTTI UNDRITS	Juhatuse liige	12.08.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 974
Kokku	327 318
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	327 318
Kokku	327 318

Ettepanek kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 974
Kokku	327 318
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	327 318
Kokku	327 318

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	83916	81.70%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18795	18.30%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Antti Undrits	38009302729		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5206055
E-posti aadress	carena.vara.oy@eesti.ee