

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA

registrikood: 11214069

postiaadress: Lääne-Viru maakond, Rakvere linn,
F. R. Kreutzwaldi tn 26a

postisihthnumber: 44314

telefon: +372 5109274

e-posti aadress: veiko@kivisillus.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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kivisillus Kinnisvara OÜ asutati 31.01.2006.a.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, arendamine, hooldamine ja rentimine. Üüritulu saamise eesmärgil üürib ettevõtte välja ettevõttele kuuluvaid hooneid ja kortereid. Ettevõtte rendib välja ka masinaparki kuuluvaid sõidukeid ja muud tehnikat. Koostööpartneritele ehitusmaterjalide vahendusmüük.

2023. aastal oli ettevõtte müügitulu 9 068 eurot ja majandusaasta kahjumiks kujunes - 20 061 eurot.

Kivisillus Kinnisvara OÜ-l töötajaskond puudub.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest.

2023. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 367	34 759	
Nõuded ja ettemaksed	5 998	11 042	2
Varud	58 336	58 336	3
Kokku käibevarad	88 701	104 137	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	212 894	215 367	5
Materiaalsed põhivarad	2 315	6 942	6
Kokku põhivarad	215 209	222 309	
Kokku varad	303 910	326 446	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 383	2 579	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 383	2 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	48 256	49 535	7
Võlad ja ettemaksed	101 545	101 545	8
Kokku pikaajalised kohustised	149 801	151 080	
Kokku kohustised	151 184	153 659	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 685	2 685	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	169 834	172 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 061	-2 455	
Kokku omakapital	152 726	172 787	
Kokku kohustised ja omakapital	303 910	326 446	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 068	19 327	9
Muud äritulud	0	17 442	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 069	-12 127	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 960	-9 600	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 100	-16 506	
Muud ärikulud	0	-991	14
Ärikasum (kahjum)	-20 061	-2 455	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 061	-2 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 061	-2 455	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kivisillus Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Samuti on aastaaruande koostamisel lähtutud Kivisillus Kinnisvara OÜ raamatupidamise sise-eeskirjast.

Kivisillus Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3 - 12,5 % aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kulus. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarana kajastatakse varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutuse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad objekti algset tootlustaset, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20-50
Masinad ja seadmed	2-10
Transpordivahendid	2-10
Muu materiaalne põhivara	2-10
Arvutid ja IT-süsteemid	2-5

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasuliku eluiga.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Kõik finantskohustused kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Kivisillus Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) omanikke;
- 2) tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 103	5 103	
Ostjatelt laekumata arved	5 103	5 103	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	895	895	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 998	5 998	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 727	10 727	
Ostjatelt laekumata arved	10 727	10 727	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	315	315	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 042	11 042	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kinnistud	58 336	58 336
Kokku varud	58 336	58 336

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	22	47	0
Ettemaksukonto jääk	873	268	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	895	315	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	7 880	284 286	3 450	295 616
Akumuleeritud kulum	0	-68 904	0	-68 904
Jääkmaksumus	7 880	215 382	3 450	226 712
Müügid	-40	-2 517	0	-2 557
Amortisatsioonikulu	0	-8 788	0	-8 788
Ümberliigitamised	0	3 450	-3 450	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	7 840	278 140	0	285 980
Akumuleeritud kulum	0	-70 613	0	-70 613
Jääkmaksumus	7 840	207 527	0	215 367
Ostud ja parendused	0	6 000	0	6 000
Amortisatsioonikulu	0	-8 473	0	-8 473
31.12.2023				
Soetusmaksumus	7 840	284 140	0	291 980
Akumuleeritud kulum	0	-79 086	0	-79 086
Jääkmaksumus	7 840	205 054	0	212 894

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 373	1 820
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	20 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	42 124	12 483	54 607	5 200	59 807
Akumuleeritud kulum	-28 098	-10 480	-38 578	-3 077	-41 655
Jääkmaksumus	14 026	2 003	16 029	2 123	18 152
Amortisatsioonikulu	-6 813	-386	-7 199	-520	-7 719
Müügid (jääkmaksumuses)	-3 491	0	-3 491	0	-3 491
31.12.2022					
Soetusmaksumus	26 011	12 483	38 494	5 200	43 694
Akumuleeritud kulum	-22 289	-10 866	-33 155	-3 597	-36 752
Jääkmaksumus	3 722	1 617	5 339	1 603	6 942
Amortisatsioonikulu	-3 722	-385	-4 107	-520	-4 627
31.12.2023					
Soetusmaksumus	26 011	12 483	38 494	5 200	43 694
Akumuleeritud kulum	-26 011	-11 251	-37 262	-4 117	-41 379
Jääkmaksumus	0	1 232	1 232	1 083	2 315

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	2 500
Transpordivahendid	0	2 500
Kokku	0	2 500

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	48 256	0	48 256	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	48 256	0	48 256	0	
Laenukohustised kokku	48 256	0	48 256	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	49 535	0	49 535	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	49 535	0	49 535	0	
Laenukohustised kokku	49 535	0	49 535	0	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 383	1 383	0
Muud võlad	101 545	0	101 545
Intressivõlad	101 545	0	101 545
Kokku võlad ja ettemaksed	102 928	1 383	101 545

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 579	2 579	0
Muud võlad	101 545	0	101 545
Intressivõlad	101 545	0	101 545
Kokku võlad ja ettemaksed	104 124	2 579	101 545

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 068	19 327
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 068	19 327
Kokku müügitulu	9 068	19 327
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 373	1 820
Sõiduautode rentimine	0	5 000
Ehituskaupade vahendasmüük	7 695	12 437
Hoonete üldpuhastus	0	70
Kokku müügitulu	9 068	19 327

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	17 442
Kokku muud äritulud	0	17 442

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	16	29
Energia	7 673	12 080
Elektrienergia	7 673	12 080
Alltöövõtutööd	380	0
Muud	0	18
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 069	12 127

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	4 626	4 975
Kommunaalkulud	1 141	630
Valveteenused	604	604
Ülalpidamiskulud tehnikale	1 462	3 059
Varakindlustused	127	101
Muud	0	231
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 960	9 600

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	991
Kokku muud ärikulud	0	991

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 103	10 560
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 103	10 560

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 256	49 535
Kokku laenukohustised	48 256	49 535

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 405	0	-2 870	49 535	0
Kokku laenukohustised	52 405	0	-2 870	49 535	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 535	-1 279	48 256	0
Kokku laenukohustised	49 535	-1 279	48 256	0

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 696	0	0	17 437	0	0
Kokku müüdud	7 696	0	0	17 437	0	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	72	0	0
Kokku ostetud	0	0	0	72	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA (registrikood: 11214069) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KIVISILLA	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	169 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 061
Kokku	149 773
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149 773
Kokku	149 773

Aruandeaasta kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	7695	84.86%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1373	15.14%	Ei