

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA

registrikood: 11214069

tänaval nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 26a

maja number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 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	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
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.

Kivisillus Kinnisvara OÜ-l töötajaskond puudub.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest.

2020. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 277	27 335	
Nõuded ja ettemaksed	27 290	1 609	2
Varud	58 336	58 336	3
Kokku käibevarad	107 903	87 280	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	223 778	224 164	5
Materiaalsed põhivarad	22 281	23 187	6
Kokku põhivarad	246 059	247 351	
Kokku varad	353 962	334 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	21 188	1 900	8
Kokku lühiajalised kohustised	21 188	1 900	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	52 405	53 305	7
Võlad ja ettemaksed	101 545	101 545	8
Kokku pikaajalised kohustised	153 950	154 850	
Kokku kohustised	175 138	156 750	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 685	2 685	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 927	116 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	944	58 117	
Kokku omakapital	178 824	177 881	
Kokku kohustised ja omakapital	353 962	334 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	77 852	18 428	9
Muud äritulud	192	57 924	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-63 680	-4 967	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 488	-9 316	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 932	-3 784	
Muud ärikulud	0	-168	14
Ärikasum (kahjum)	944	58 117	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	944	58 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	944	58 117	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kivisillus Kinnisvara OÜ 2019. 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 arvnäitajad 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 objektile 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 arvele 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 290	27 290
Ostjatelt laekumata arved	27 290	27 290
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 290	27 290
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 609	1 609
Ostjatelt laekumata arved	1 609	1 609
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 609	1 609

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kinnistud	58 336	58 336
Kokku varud	58 336	58 336

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	171	0	96
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		171	0	96

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	8 220	320 695	0	328 915
Akumuleeritud kulum	0	-69 459	0	-69 459
Jääkmaksumus	8 220	251 236	0	259 456
Ostud ja parendused	0	0	2 810	2 810
Müügid	-340	-36 736	0	-37 076
Amortisatsioonikulu	0	-1 026	0	-1 026
31.12.2019				
Soetusmaksumus	7 880	280 326	2 810	291 016
Akumuleeritud kulum	0	-66 852	0	-66 852
Jääkmaksumus	7 880	213 474	2 810	224 164
Ostud ja parendused	0	0	640	640
Amortisatsioonikulu	0	-1 026	0	-1 026
31.12.2020				
Soetusmaksumus	7 880	280 326	3 450	291 656
Akumuleeritud kulum	0	-67 878	0	-67 878
Jääkmaksumus	7 880	212 448	3 450	223 778

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 740	1 968
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	95 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	92 092	10 983	103 075	6 662	109 737
Akumuleeritud kulum	-71 929	-8 884	-80 813	-2 979	-83 792
Jääkmaksumus	20 163	2 099	22 262	3 683	25 945
Amortisatsioonikulu	-2 002	-236	-2 238	-520	-2 758
31.12.2019					
Soetusmaksumus	92 092	10 983	103 075	6 662	109 737
Akumuleeritud kulum	-73 931	-9 120	-83 051	-3 499	-86 550
Jääkmaksumus	18 161	1 863	20 024	3 163	23 187
Amortisatsioonikulu	-150	-236	-386	-520	-906
31.12.2020					
Soetusmaksumus	92 092	10 983	103 075	6 662	109 737
Akumuleeritud kulum	-74 081	-9 356	-83 437	-4 019	-87 456
Jääkmaksumus	18 011	1 627	19 638	2 643	22 281

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	49 535	0	49 535		EUR
pikaajaline laen omanikult	2 870	0	2 870		EUR
Pikaajalised laenud kokku	52 405		52 405		
Laenukohustised kokku	52 405		52 405		
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	50 435	0	50 435		EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	2 870		EUR
Pikaajalised laenud kokku	53 305	0	53 305		
Laenukohustised kokku	53 305	0	53 305		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	20 817	20 817	0
Maksuvõlad	171	171	0
Muud võlad	101 545	0	101 545
Intressivõlad	101 545	0	101 545
Saadud ettemaksed	200	200	0
Muud saadud ettemaksed	200	200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	122 733	21 188	101 545

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 412	1 412	0
Maksuvõlad	96	96	0
Muud võlad	101 545	0	101 545
Intressivõlad	101 545	0	101 545
Saadud ettemaksed	392	392	0
Muud saadud ettemaksed	392	392	0
Kokku võlad ja ettemaksed	103 445	1 900	101 545

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	77 852	18 428
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	77 852	18 428
Kokku müügitulu	77 852	18 428
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	5 445	6 428
Sõiduautode rentimine	12 000	12 000
Ehituskaupade vahendusmüük	60 407	0
Kokku müügitulu	77 852	18 428

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	57 924
Muud	192	0
Kokku muud äritulud	192	57 924

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	51 255	0
Energia	3 212	4 426
Elektrienergia	3 212	4 426
Alltöövõtutööd	9 135	0
Muud	78	541
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	63 680	4 967

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	4 398	2 848
Kommunaalkulud	613	537
Valveteenused	554	574
Ülalpidamiskulud tehnikale	4 792	4 876
Varakindlustused	159	238
Muud	972	243
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 488	9 316

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal ei ole ettevõtte teinud kulutusi tööjõule.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	0	168
Kokku muud ärikulud	0	168

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 012	19 825	1 329	446

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pikaajaline laen	49 535	900	EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	EUR

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pikaajaline laen	50 435	100 200	EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 748	15 612	2 615	16 460

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA (registrikood: 11214069) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KIVISILLA	Juhatuse liige	31.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	944
Kokku	175 871
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	175 871
Kokku	175 871

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	60407	77.59%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	12000	15.41%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5445	6.99%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Veiko Kivisilla	37111104916		2685 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5109274
E-posti aadress	veiko@kivisillus.ee