

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Ärinimi: Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA

Registrikood: 11214069

Tänavanimi ja maja number: F. R. Kreutzwaldi tn 26a

Linn: Rakvere

Maakond: Lääne-Viru

Postisihthumber: 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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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. Lisaks rendib ettevõtte välja ka masinaparki kuuluvaid sõidukeid ja muud tehnikat.

Kivisillus Kinnisvara OÜ-l töötajaskond puudub.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest.

2018. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 672	29 822	
Nõuded ja ettemaksed	3 783	3 458	2
Varud	58 336	58 336	3
Kokku käibevarad	91 791	91 616	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	259 456	260 482	5
Materiaalsed põhivarad	25 945	28 702	6
Kokku põhivarad	285 401	289 184	
Kokku varad	377 192	380 800	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 378	2 087	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 378	2 087	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	153 505	160 355	7
Võlad ja ettemaksed	101 545	101 545	8
Kokku pikaajalised kohustised	255 050	261 900	
Kokku kohustised	257 428	263 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 685	2 685	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 861	127 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 950	-13 614	
Kokku omakapital	119 764	116 813	
Kokku kohustised ja omakapital	377 192	380 800	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	19 194	31 406	9
Muud äritulud	0	2 083	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 306	-14 425	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 155	-9 210	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 783	-17 107	6
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	2 950	-7 254	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-6 360	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 950	-13 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 950	-13 614	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kivisillus Kinnisvara OÜ 2018. 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 kassas olevat sularaha ja 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 kuludes. 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 kasulikku 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.

Rendid

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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 783	3 783
Ostjatelt laekumata arved	3 783	3 783
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 783	3 783
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 097	3 097
Ostjatelt laekumata arved	3 097	3 097
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	361	361
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 458	3 458

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kinnistud	58 336	58 336
Kokku varud	58 336	58 336

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	56	361	0
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	56	361	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	8 220	320 695	328 915
Akumuleeritud kulum	0	-58 620	-58 620
Jääkmaksumus	8 220	262 075	270 295
Amortisatsioonikulu	0	-9 813	-9 813
31.12.2017			
Soetusmaksumus	8 220	320 695	328 915
Akumuleeritud kulum	0	-68 433	-68 433
Jääkmaksumus	8 220	252 262	260 482
Amortisatsioonikulu	0	-1 026	-1 026
31.12.2018			
Soetusmaksumus	8 220	320 695	328 915
Akumuleeritud kulum	0	-69 459	-69 459
Jääkmaksumus	8 220	251 236	259 456

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 989	13 220

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	114 905	8 628	123 533	6 662	130 195
Akumuleeritud kulum	-85 988	-8 628	-94 616	-1 939	-96 555
Jääkmaksumus	28 917	0	28 917	4 723	33 640
Ostud ja parendused	0	2 355	2 355	0	2 355
Amortisatsioonikulu	-6 753	-20	-6 773	-520	-7 293
31.12.2017					
Soetusmaksumus	92 092	10 983	103 075	6 662	109 737
Akumuleeritud kulum	-69 928	-8 648	-78 576	-2 459	-81 035
Jääkmaksumus	22 164	2 335	24 499	4 203	28 702
Amortisatsioonikulu	-2 001	-236	-2 237	-520	-2 757
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	2 083
Transpordi- vahendid	0	2 083
Kokku	0	2 083

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	150 635	0	150 635		EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	2 870		EUR
Pikaajalised laenud kokku	153 505	0	153 505		
Laenukohustised kokku	153 505	0	153 505		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	157 485	0	157 485		EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	2 870		EUR
Pikaajalised laenud kokku	160 355	0	160 355		
Laenukohustised kokku	160 355	0	160 355		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 122	2 122	0
Maksuvõlad	56	56	0
Muud võlad	101 545	0	101 545
Intressivõlad	101 545	0	101 545
Saadud ettemaksed	200	200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	103 923	2 378	101 545

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 887	1 887	0
Maksuvõlad	0	0	0
Muud võlad	101 545	0	101 545
Intressivõlad	101 545	0	101 545
Saadud ettemaksed	200	200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	103 632	2 087	101 545

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 194	31 406
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 194	31 406
Kokku müügitulu	19 194	31 406
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	12 194	19 406
Sõiduautode rentimine	7 000	12 000
Kokku müügitulu	19 194	31 406

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	0	7 981
Energia	5 138	6 142
Elektrienergia	5 138	6 142
Muud	168	302
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 306	14 425

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	463	636
Kommunaalkulud	2 311	2 816
Valveteenused	534	440
Ülalpidamiskulud tehnikale	3 176	4 312
Varakindlustused	300	577
Muud	371	429
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 155	9 210

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2018. aastal ei ole ettevõtte teinud kulutusi tööjõule.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 312	594	2 350	311

2018	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	150 635	6 850	EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	EUR

2017	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	157 485	2 660	EUR
Pikaajaline laen omanikult	2 870	0	EUR

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	889	17 205	887	28 185

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA (registrikood: 11214069) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KIVISILLA	Juhatuse liige	19.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 861
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 950
Kokku	116 811
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 811
Kokku	116 811

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12194	63.53%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	7000	36.47%	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