

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA

registrikood: 11214069

tänavanimi, maja ja korteri number: Vene 2a-9

linn: Rakvere

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthumber: 44313

telefon: +372 5109274

e-posti aadress: veiko@kivisillus.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Kivisillus Kinnisvara OÜ on ettevõte, mis peamiselt tegeleb kinnisvara haldamise, arendamise, hooldamise ja rentimisega.

Üüritulu saamise eesmärgil üürib ettevõte välja ettevõttele kuuluvaid hooneid ja kortereid. Lisaks rendib ettevõte välja ka masinaparki kuuluvaid sõidukeid ja muud tehnikat.

OÜ Kivisillus Kinnisvaral töötajaskond puudub.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest.

2014. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 369	29 147	2
Nõuded ja ettemaksed	29 574	15 262	3
Varud	58 265	58 265	4
Kokku käibevara	118 208	102 674	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	299 884	306 422	6
Materiaalne põhivara	41 691	87 092	7
Kokku põhivara	341 575	393 514	
Kokku varad	459 783	496 188	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	88 079	80 195	9
Kokku lühiajalised kohustused	88 079	80 195	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	182 909	193 536	8
Võlad ja ettemaksed	8 681	13 419	9
Kokku pikaajalised kohustused	191 590	206 955	
Kokku kohustused	279 669	287 150	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 685	2 685	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 085	181 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 924	25 055	
Kokku omakapital	180 114	209 038	
Kokku kohustused ja omakapital	459 783	496 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	32 000	92 623	10
Muud äritulud	1 563	635	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 323	-2 838	12
Mitmesugused tegevuskulud	-13 505	-18 952	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 405	-24 921	7
Muud ärikulud	-9 163	-12 646	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	-20 833	33 901	
Muud finantstulud ja -kulud	-8 091	-8 846	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 924	25 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 924	25 055	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-20 833	33 901	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 405	24 921	6, 7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	7 552	7 555	7
Kokku korrigeerimised	36 957	32 476	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 312	-5 760	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 146	25 490	9
Kokku rahavood äritegevusest	4 958	86 107	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-22 813	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 500	5 833	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 518	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 982	-16 980	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 627	-60 783	8
Makstud intressid	-8 091	-8 846	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 718	-69 629	
Kokku rahavood	1 222	-502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 147	29 649	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 222	-502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 369	29 147	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 685	268	181 030	183 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)			25 055	25 055
31.12.2013	2 685	268	206 085	209 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 924	-28 924
31.12.2014	2 685	268	177 161	180 114

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kivisillus Kinnisvara OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlastatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamisaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja nõudmiseni hoiuseid pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 amortisatsiooni-määrade 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.

Seisuga 1.01.2009 klassifitseeriti ümber kinnisvaraobjektid, mida algselt kajastati materiaalse põhivarana, kuid mida 2009. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Ümberklassifitseerimise kuupäevast alates rakendatakse neile objektidele kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad, mis on üle ettevõttes kehtestatud põhivara arvelevõtmise alampiirist ning kasutusega üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasutuseaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	50
Masinad ja seadmed	5
Muu inventar, IT-seadmed	4

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolud, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi kasulikku eluiga. Hinnanguliste muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulud, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeaasta kuludes.

Rendid

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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

OÜ Kivisillus Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	30 220	28 631
Arvelduskontod	149	516
Kokku raha	30 369	29 147

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 574	29 574
Ostjatelt laekumata arved	29 574	29 574
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 574	29 574
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 223	15 223
Ostjatelt laekumata arved	15 223	15 223
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39	39
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 262	15 262

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kinnistud	58 265	58 265
Kokku varud	58 265	58 265

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	429	0	467
Ettemaksukonto jääk	0		39	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	429	39	467

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	8 302	329 058	337 360
Akumuleeritud kulum	0	-22 991	-22 991
Jääkmaksumus	8 302	306 067	314 369
Amortisatsioonikulu	0	-7 947	-7 947
31.12.2013			
Soetusmaksumus	8 302	329 058	337 360
Akumuleeritud kulum	0	-30 938	-30 938
Jääkmaksumus	8 302	298 120	306 422
Ostud ja parendused	0	1 518	1 518
Amortisatsioonikulu	0	-8 056	-8 056
31.12.2014			
Soetusmaksumus	8 302	330 576	338 878
Akumuleeritud kulum	0	-38 994	-38 994
Jääkmaksumus	8 302	291 582	299 884

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 121	66 333

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2012					
Soetusmaksumus	159 234	8 628	167 862	1 462	169 324
Akumuleeritud kulum	-85 480	-5 572	-91 052	-845	-91 897
Jääkmaksumus	73 754	3 056	76 810	617	77 427
Ostud ja parendused	22 813	0	22 813	0	22 813
Amortisatsioonikulu	-14 579	-2 157	-16 736	-238	-16 974
Müügid	-13 388	0	-13 388	0	-13 388
Ümberklassifitseerimised	17 214	0	17 214	0	17 214
Ümberklassifitseerimine varudega	17 214	0	17 214	0	17 214
31.12.2013					
Soetusmaksumus	168 113	8 628	176 741	1 462	178 203
Akumuleeritud kulum	-82 299	-7 729	-90 028	-1 083	-91 111
Jääkmaksumus	85 814	899	86 713	379	87 092
Amortisatsioonikulu	-20 257	-899	-21 156	-193	-21 349
Müügid	-24 052	0	-24 052	0	-24 052
31.12.2014					
Soetusmaksumus	115 842	8 629	124 471	1 462	125 933
Akumuleeritud kulum	-74 337	-8 629	-82 966	-1 276	-84 242
Jääkmaksumus	41 505	0	41 505	186	41 691

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	16 500	5 833
Transpordivahendid	16 500	5 833
Kokku	16 500	5 833

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	182 909	0	182 909	
Pikaajalised laenud kokku	182 909	0	182 909	
Laenukohustused kokku	182 909	0	182 909	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	193 536	0	193 536	
Pikaajalised laenud kokku	193 536	0	193 536	
Laenukohustused kokku	193 536	0	193 536	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 195	6 514	8 681
Maksuvõlad	429	429	0
Muud võlad	81 136	81 136	0
Intressivõlad	81 136	81 136	0
Kokku võlad ja ettemaksed	96 760	88 079	8 681

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	19 568	6 149	13 419
Maksuvõlad	467	467	0
Muud võlad	73 579	73 579	0
Intressivõlad	73 579	73 579	0
Kokku võlad ja ettemaksed	93 614	80 195	13 419

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 000	92 623
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 000	92 623
Kokku müügitulu	32 000	92 623
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	31 041	68 776
Sõiduautode rentimine	959	11 169
Traktori rentimine	0	12 678
Kokku müügitulu	32 000	92 623

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 563	635
Kokku muud äritulud	1 563	635

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	33
Energia	2 166	2 389
Elektrienergia	2 166	2 389
Transpordikulud	126	0
Muud	31	416
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 323	2 838

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	400	446
Kommunaalkulud	3 239	4 937
Valveteenused	605	614
Muud	9 261	12 955
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 505	18 952

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2014. aastal ei teinud ettevõtte kulutusi tööjõule.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	9 115	8 190
Annetused	0	4 500
Muud	48	-44
Kokku muud ärikulud	9 163	12 646

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud		
Intressikulud	-8 091	-8 846
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-8 091	-8 846

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	182 909	0	193 536

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 670

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33	77 246

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA (registrikood: 11214069) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KIVISILLA	Juhatuse liige	06.01.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 924
Kokku	177 161
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	177 161
Kokku	177 161

Majandusaasta aruande kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31041	97.00%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	959	3.00%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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