

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** Kariva Invest OÜ**registrikood: 11355143**

tänava/talu nimi, Merirahu tn 50

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13516

e-posti aadress: karivainvest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusalad on finantsjuhtimise teenuse osutamine ning kinnisvara haldamine ja üür.

Aruandeaasta käive oli 223.943 eurot, kasvades 24% võrreldes eelnenud 2018. aasta 180.731 eurose käibega. Suurenes tulu nii kinnisvara üürist kui finantsjuhtimise teenusest.

Bilansimaht 31.12.2019 seisuga on 1.417.023 eurot, millest omakapital moodustab 50%. Bilansimaht 31.12.2018 seisuga oli 1.101.243 eurot ja omakapital 50% bilansimahust. Bilansimaht kasvas peamiselt kinnisvarainvesteeringute arvelt.

2020. aastal on plaanis jätkuvalt suurendada kinnisvarainvesteeringute portfelli ning sellega seoses prognoosib ettevõtte juhatus tulude kasvu kinnisvara üürist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	881	5 716	2
Finantsinvesteeringud	4 260	3 330	3
Nõuded ja ettemaksed	10 292	27 120	4
Kokku käibevarad	15 433	36 166	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 517	1 517	
Kinnisvarainvesteeringud	1 377 127	973 297	5
Materiaalsed põhivarad	22 946	90 263	6
Kokku põhivarad	1 401 590	1 065 077	
Kokku varad	1 417 023	1 101 243	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 319	33 274	7
Võlad ja ettemaksed	24 215	19 295	8
Kokku lühiajalised kohustised	72 534	52 569	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	599 197	480 649	7
Võlad ja ettemaksed	30 082	20 562	8
Kokku pikaajalised kohustised	629 279	501 211	
Kokku kohustised	701 813	553 780	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 750	9
Ülekurss	39 889	39 889	
Kohustuslik reservkapital	375	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	503 449	374 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 747	129 031	
Kokku omakapital	715 210	547 463	
Kokku kohustised ja omakapital	1 417 023	1 101 243	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	223 943	180 731	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 262	-26 188	
Brutokasum (-kahjum)	194 681	154 543	
Üldhalduskulud	-6 939	-5 773	
Ärikasum (kahjum)	187 742	148 770	
Intressikulud	-19 996	-19 435	12
Muud finantstulud ja -kulud	1	-304	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	167 747	129 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 747	129 031	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kariva Invest OÜ 20198. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kariva Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Võrreldavaid perioodi andmeid on korrigeeritud. Intressikulu 2018.a aruandes oli 8993 eurot. Korrigeeritud intressikulu summas 19.435 eurot sisaldab intressiarvestust seotud isikutelt saadud laenudelt, mis oli arvestamata 2018.a aruandes. Lisandunud intressid seotud isikutelt saadud laenudelt 2017.a eest on summas 10.120 eurot, samas summas on korrigeeritud eelmiste perioodide kasumit 31.12.2018 seisuga. Bilansis suurenesid 31.12.2018 seisuga Pikaajalised Võlad ja ettemaksed 2017.a ja 2018.a lisandunud intressikulude arvelt summas 20.562 eurot.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Intressikulu	8 993	10 442	19 435
Võlad ja ettemaksed	0	20 562	20 562
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	384 613	-10 120	374 493

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajaliste nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 õiglases väärtuses.

Õiglane väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need väljaminekud vastavad põhivara kajastamise kriteeriumitele ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse müügitulu ja vara jääkväärtuse vahena, on kajastatud kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kulumit hakatakse arvestama varade kasutuvalmis saamise hetkest. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi, lähtudes selle kasulikust tööeast. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-50 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5 - 10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2 –5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Kariva Invest OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus ning tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	881	5 716
Kokku raha	881	5 716

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	3 692	3 692
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-362	-362
31.12.2018	3 330	3 330
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	930	930
31.12.2019	4 260	4 260

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 292	10 292
Ostjatelt laekumata arved	10 292	10 292
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 292	10 292
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 120	27 120
Ostjatelt laekumata arved	27 120	27 120
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 120	27 120

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	789 335
Ostud ja parendused	183 962
31.12.2018	973 297
Ostud ja parendused	403 830
31.12.2019	1 377 127

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	104 750	83 131
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 913	13 378

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 179	25 866	55 639	84 684
Akumuleeritud kulum	-2 282	-10 252		-12 534
Jääkmaksumus	897	15 614	55 639	72 150
Ostud ja parendused	1 083	5 709	18 297	25 089
Amortisatsioonikulu	-809	-6 167		-6 976
31.12.2018				
Soetusmaksumus	4 262	31 575	73 936	109 773
Akumuleeritud kulum	-3 091	-16 419		-19 510
Jääkmaksumus	1 171	15 156	73 936	90 263
Ostud ja parendused		9 681		9 681
Amortisatsioonikulu	-512	-6 681		-7 193
Ümberliigitamised			-69 805	-69 805
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-69 805	-69 805
31.12.2019				
Soetusmaksumus	4 262	41 256	4 131	49 649
Akumuleeritud kulum	-3 603	-23 100		-26 703
Jääkmaksumus	659	18 156	4 131	22 946

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	31 666	5 000	26 666		2,99%	eur	26.04.2021
Pangalaen	55 740	7 712	48 028		2,75%	eur	04.08.2021
Pangalaen	42 935	5 800	37 135		2,65%	eur	06.10.2021
Pangalaen	63 165	7 609	55 556		2,65%	eur	04.07.2022
Pangalaen	44 801	3 956	40 845		2,65%	eur	12.12.2022
Pangalaen	44 801	3 956	40 845		2,65%	eur	12.12.2022
Pangalaen	58 846	4 617	54 229		2,65%	eur	04.01.2024
Pangalaen	76 221	5 525	70 696		2,99%	eur	12.08.2024
Pangalaen	60 000	4 144	55 856		3,30%	eur	17.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	478 175	48 319	429 856				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	169 341		169 341				
Muud laenukohustised kokku	169 341		169 341				
Laenukohustised kokku	647 516	48 319	599 197				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	36 667	5 000	31 667		2,99%	eur	26.04.2021
Pangalaen	63 246	7 505	55 741		2,75%	eur	04.08.2021
Pangalaen	48 584	5 649	42 935		2,65%	eur	06.10.2021
Pangalaen	70 575	7 412	63 163		2,65%	eur	04.07.2022
Pangalaen	48 655	3 854	44 801		2,65%	eur	12.12.2022
Pangalaen	48 655	3 854	44 801		2,65%	eur	12.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	316 382	33 274	283 108				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	197 541	0	197 541				
Muud laenukohustised kokku	197 541		197 541				
Laenukohustised kokku	513 923	33 274	480 649				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 795	6 795	
Maksuvõlad	1 275	1 275	
Muud võlad	36 112	6 030	30 082
Intressivõlad	30 082		30 082
Muud viitvõlad	6 030	6 030	
Saadud ettemaksed	10 115	10 115	
Muud saadud ettemaksed	10 115	10 115	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 297	24 215	30 082

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	4 220	4 220	
Muud võlad	26 592	6 030	20 562
Intressivõlad	20 562		20 562
Muud viitvõlad	6 030	6 030	
Saadud ettemaksed	9 045	9 045	
Muud saadud ettemaksed	9 045	9 045	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 857	19 295	20 562

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 750	3 750
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	223 943	180 731
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	223 943	180 731
Kokku müügitulu	223 943	180 731
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	119 193	97 600
Kinnisvara üür	104 750	83 131
Kokku müügitulu	223 943	180 731

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-19 996	-19 435
Kokku intressikulud	-19 996	-19 435

Võrreldava perioodi andmeid on korrigeeritud. Intressikulu 2018.a aruandes oli 8993 eurot. Korrigeeritud intressikulu summas 19.435 eurot sisaldab intressikulu seotud isikutelt saadud laenudelt, mis oli arvestamata 2018.a aruandes.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantstulud (-kulud)	1	-304
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	-304

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	187 722	1 800	218 102
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 700	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

Kariva Invest OÜ (registrikood: 11355143) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR SIKK	Juhatuse liige	06.11.2020
KAROLINA SIKK	Juhatuse liige	08.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	503 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 747
Kokku	671 196
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	503 449
Kokku	503 449

Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	119193	53.22%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104750	46.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karolina Sikk	47709080313	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Ivar Sikk	37809190230	Eesti	2250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	karivainvest@gmail.com