

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018**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	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
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 180.731 eurot, võrreldes eelnenud 2017. aasta 121.127 eurose käibega. Suurenes nii tulu kinnisvara üürist kui finantsjuhtimise teenusest.

Bilansimaht 31.12.2018 seisuga on 1.101.243 eurot, millest omakapital moodustab 52%. Bilansimaht 31.12.2017 seisuga oli 900.540 eurot ja omakapital 48% bilansimahust. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja bilansipäeva seisuga on 0,7.

2019. aastal on plaanis suurendada kinnisvarainvesteeringute portfelli ning sellega seoses prognoosib ettevõtte juhatus tulude kasvu kinnisvara üürist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 716	27 726	2
Finantsinvesteeringud	3 330	3 692	3
Nõuded ja ettemaksed	27 120	6 120	4
Kokku käibevarad	36 166	37 538	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 517	1 517	
Kinnisvarainvesteeringud	973 297	789 335	5
Materiaalsed põhivarad	90 263	72 150	6
Kokku põhivarad	1 065 077	863 002	
Kokku varad	1 101 243	900 540	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 274	25 014	7
Võlad ja ettemaksed	19 295	8 760	8
Kokku lühiajalised kohustised	52 569	33 774	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	480 649	438 214	7
Kokku pikaajalised kohustised	480 649	438 214	
Kokku kohustised	533 218	471 988	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 750	9
Ülekurss	39 889	39 889	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	384 613	286 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 473	98 267	
Kokku omakapital	568 025	428 552	
Kokku kohustised ja omakapital	1 101 243	900 540	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	180 731	121 127	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-26 188	-15 593	
Brutokasum (-kahjum)	154 543	105 534	
Üldhalduskulud	-5 773	-3 068	
Äri kasum (kahjum)	148 770	102 466	
Intressikulud	-8 993	-5 419	12
Muud finantstulud ja -kulud	-304	1 220	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 473	98 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 473	98 267	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kariva Invest OÜ 2018. 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.

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 õiglasel väärtusel juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad, mille õiglane 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 vähendamisenä.

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 lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 õiglasel väärtusel.

Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate 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 tööeest. 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 isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	5 716	27 726
Kokku raha	5 716	27 726

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2016	3 390	3 390
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	302	302
31.12.2017	3 692	3 692
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-362	-362
31.12.2018	3 330	3 330

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 120	6 120
Ostjatelt laekumata arved	6 120	6 120
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 120	6 120

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	645 716
Ostud ja parendused	143 619
31.12.2017	789 335
Ostud ja parendused	183 962
31.12.2018	973 297

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 131	59 927
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 378	9 400

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	2 422	2 422	21 880	12 896	12 896	37 198
Akumuleeritud kulum	-1 788	-1 788	-6 032			-7 820
Jääkmaksumus	634	634	15 848	12 896	12 896	29 378
Ostud ja parendused	758	758	3 987	42 743	42 743	47 488
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				42 743	42 743	42 743
Muud ostud ja parendused	758	758	3 987			4 745
Amortisatsioonikulu	-495	-495	-4 221			-4 716
31.12.2017						
Soetusmaksumus	3 179	3 179	25 866	55 639	55 639	84 684
Akumuleeritud kulum	-2 282	-2 282	-10 252			-12 534
Jääkmaksumus	897	897	15 614	55 639	55 639	72 150
Ostud ja parendused	1 083	1 083	5 709	18 297	18 297	25 089
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				18 297	18 297	18 297
Muud ostud ja parendused	1 083	1 083	5 709			6 792
Amortisatsioonikulu	-809	-809	-6 167			-6 976
31.12.2018						
Soetusmaksumus	4 262	4 262	31 575	73 936	73 936	109 773
Akumuleeritud kulum	-3 091	-3 091	-16 419			-19 510
Jääkmaksumus	1 171	1 171	15 156	73 936	73 936	90 263

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	41 667	5 000	36 667		2,99%	eur	26.04.2021
Pangalaen	70 545	7 299	63 246		2,75%	eur	04.08.2021
Pangalaen	54 083	5 500	48 583		2,65%	eur	06.10.2021
Pangalaen	77 792	7 215	70 577		2,65%	eur	04.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	244 087	25 014	219 073				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	219 141	0	219 141				
Muud laenukohustised kokku	219 141		219 141				
Laenukohustised kokku	463 228	25 014	438 214				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	4 220	4 220
Muud võlad	6 030	6 030
Muud viitvõlad	6 030	6 030
Saadud ettemaksed	9 045	9 045
Muud saadud ettemaksed	9 045	9 045
Kokku võlad ja ettemaksed	19 295	19 295
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	1 020	1 020
Saadud ettemaksed	7 740	7 740
Muud saadud ettemaksed	7 740	7 740
Kokku võlad ja ettemaksed	8 760	8 760

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 750	3 750
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	180 731	121 127
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	180 731	121 127
Kokku müügitulu	180 731	121 127
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	97 600	61 200
Kinnisvara üür	83 131	59 927
Kokku müügitulu	180 731	121 127

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-8 993	-5 419
Kokku intressikulud	-8 993	-5 419

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud finantstulud (-kulud)	-304	1 220
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-304	1 220

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800	197 541	219 141

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2019

Kariva Invest OÜ (registrikood: 11355143) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR SIKK	Juhatuse liige	01.07.2019
KAROLINA SIKK	Juhatuse liige	01.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	384 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 473
Kokku	524 086
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	75
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	524 011
Kokku	524 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	97600	54.00%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	83131	46.00%	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