

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kariva Invest OÜ

registrikood: 11355143

tänavatänu nimi, Merirahu tn 50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 121.127 eurot, võrreldes eelnenud 2016. aasta 106.696 eurose käibega. Võrrelduna 2016. aastaga suurenes eelkõige tulu kinnisvara üürist.

Bilansimaht 31.12.2016 seisuga on 900.540 eurot, millest omakapital moodustab 48%. Bilansimaht 31.12.2015 seisuga oli 703.940 eurot ja omakapital 47% bilansimahust. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja bilansipäeva seisuga on 1,1.

2018. aastal on plaanis suurendada kinnisvarainvesteeringute portfelli ning sellega seoses prognoosib ettevõtte juhatus tulude kasvu kinnisvara üürist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 726	12 016	2
Finantsinvesteeringud	3 692	3 390	3
Nõuded ja ettemaksed	6 120	10 440	4
Kokku käibevarad	37 538	25 846	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 517	3 000	
Kinnisvarainvesteeringud	789 335	645 716	5
Materiaalsed põhivarad	72 150	29 378	6
Kokku põhivarad	863 002	678 094	
Kokku varad	900 540	703 940	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 014	16 915	7
Võlad ja ettemaksed	8 760	6 380	8
Kokku lühiajalised kohustised	33 774	23 295	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	438 214	351 110	7
Kokku pikaajalised kohustised	438 214	351 110	
Kokku kohustised	471 988	374 405	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 000	9
Ülekurss	39 889	39 889	
Kohustuslik reservkapital	300	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	286 346	194 673	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 267	91 717	
Kokku omakapital	428 552	329 535	
Kokku kohustised ja omakapital	900 540	703 940	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	121 127	106 696	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 593	-12 458	
Brutokasum (-kahjum)	105 534	94 238	
Üldhalduskulud	-3 068	-1 403	
Ärikasum (kahjum)	102 466	92 835	
Intressikulud	-5 419	-3 844	12
Muud finantstulud ja -kulud	1 220	2 726	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 267	91 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 267	91 717	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kariva Invest OÜ 2017. 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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasest väärtusest 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 lühiajaliste nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 õiglasest väärtusest.

Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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 akumuliseeritud 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	27 726	12 016
Kokku raha	27 726	12 016

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2015	0	0	0	0	
Soetamine	3 390	0	0	0	3 390
31.12.2016	3 390	0	0	0	3 390
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	302				302
31.12.2017	3 692				3 692

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 440	10 440
Ostjatelt laekumata arved	10 440	10 440
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 440	10 440

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	306 251
Ostud ja parendused	295 004
Ümberliigitamised	44 461
31.12.2016	645 716
Ostud ja parendused	143 619
31.12.2017	789 335

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	59 927	41 996
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 400	6 945

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	1 817	1 817	10 910	57 357	57 357	70 084
Akumuleeritud kulum	-1 509	-1 509	-2 515	0		-4 024
Jääkmaksumus	308	308	8 395	57 357	57 357	66 060
Ostud ja parendused	604	604	11 252			11 856
Muud ostud ja parendused	604	604	11 252			11 856
Amortisatsioonikulu	-278	-278	-3 662			-3 940
Ümberliigitamised				-44 461	-44 461	-44 461
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega				-44 461	-44 461	-44 461
Muud muutused			-137			-137
31.12.2016						
Soetusmaksumus	2 422	2 422	21 880	12 896	12 896	37 198
Akumuleeritud kulum	-1 788	-1 788	-6 032	0		-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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	46 667	5 000	41 667		2,99%	euro	26.04.2021
Pangalaen	77 643	7 236	70 407		2,75%	euro	04.08.2021
Pangalaen	53 475	4 679	48 796		2,65%	euro	06.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	177 785	16 915	160 870				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	190 240	0	190 240				
Muud laenukohustised kokku	190 240		190 240				
Laenukohustised kokku	368 025	16 915	351 110				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Muud varad		319 004
Kokku		319 004

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	1 120	1 120
Saadud ettemaksed	5 260	5 260
Muud saadud ettemaksed	5 260	5 260
Kokku võlad ja ettemaksed	6 380	6 380

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 750	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Aruandeaastal toimus osakapitali suurendamine rahalise sissemakse teel summas 750 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 127	106 696
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 127	106 696
Kokku müügitulu	121 127	106 696
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	61 200	64 700
Kinnisvara üür	59 927	41 996
Kokku müügitulu	121 127	106 696

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-5 419	-3 844
Kokku intressikulud	-5 419	-3 844

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud finantstulud (-kulud)	1 220	2 726
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 220	2 726

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219 141	190 241

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2018

Kariva Invest OÜ (registrikood: 11355143) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR SIKK	Juhatuse liige	24.06.2018
KAROLINA SIKK	Juhatuse liige	24.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	286 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 267
Kokku	384 613
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	44
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	384 569
Kokku	384 613

Juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotamata kasumist dividende mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	61200	50.53%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	59927	49.47%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	karivainvest@gmail.com