

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.09.2016

aruandeaasta lõpp: 31.08.2017

ärinimi: OÜ Kavestar

registrikood: 11370154

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 18
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10617

e-posti aadress: info.kavestar@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Ettevõtte on tegev kinnisvaraäris, olles võtnud edasirentimise tingimustel allrendile kortereid ning mitte-eluruume Tallinna erinevates linnaosades. Aruandeaastal soetas ettevõtte edasirentimise eesmärgiga kapitaalremonti vajava korteri. Korter on võetud arvele soetusmaksumuses real Kinnisvarainveteeringud. Aruandeaastal toimusid ehitustööd, korter sai valmis septembris 2017. Aruandeaastal soetati põhivarasid 5,3tuh eur eest. Aruandeaastal ei olnud ettevõttes töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.08.2017	31.08.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 667	2 703
Nõuded ja ettemaksed	6 080	8 163
Varud	556	616
Kokku käibevarad	16 303	11 482
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	86 410	0
Materiaalsed põhivarad	8 654	4 321
Kokku põhivarad	95 064	4 321
Kokku varad	111 367	15 803
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	69 800	0
Võlad ja ettemaksed	22 591	3 130
Kokku lühiajalised kohustised	92 391	3 130
Kokku kohustised	92 391	3 130
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 861	10 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 303	-792
Kokku omakapital	18 976	12 673
Kokku kohustised ja omakapital	111 367	15 803

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.09.2016 - 31.08.2017	01.09.2015 - 31.08.2016
Müügitulu	14 701	3 661
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 226	-3 937
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 327	-764
Ärikasum (kahjum)	6 148	-1 040
Intressitulud	620	248
Intressikulud	-465	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 303	-792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 303	-792

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuse tava

OÜ Kavestari 31.08.2017. lõppenud majandusaasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute arvestust peetakse Eesti Vabariigis ametlikult kehtivas vääringus, ümberhinnatult tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Bilansis hinnatakse välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded ostjate vastu sisaldab ostjatelt laekumata arvete summat ning miinusega ebatõenäoliselt laekuvateks loetud arvete summat.

Nõudeid klassifitseeritakse ebatõenäoliselt laekuvateks lähtudes nende individuaalsest hindamisest. Ebatõenäolised nõuded, mida ei saa või ei ole majanduslikult kasulik tagasi nõuda, on hinnatud lootusetuteks ning on bilansist välja kantud. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä periodis, mil laekumine toimub.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), 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 laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, kulutustest transpordile ning muudest soetamisega vahetult seotud väljaminekutest.

Varud hinnatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, juhul kui viimane on varude soetusmaksumusest madalam. Allahindluse summa kantakse ärikuludesse.

Varude kuludesse kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest)), mida ettevõtte hoiab omanikuna eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik

usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut

analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad

kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 krooni. 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 bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Kasutatavad materiaalse põhivara eeldatavad kasulikud eluead aastates on:

- Masinad ja seadmed 2-4
- Muu põhivara 3-5

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 "müügioteel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks.

Rendid

Renditud varad

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühiajalised võlakohustused) 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, avalikustatakse aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Osaühingu reservkapitali suurus on 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulude ja kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisest ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist, kus aruandeperioodil teenitud tuludest on maha arvatud samade tulude teenimisega seotud kulud. Tulud teenuste müügist kajastatakse kohe pärast teenuse osutamist. Intressitulud ja –kulud kajastatakse tekkepõhiselt

Kulud

Tulude ja kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisest ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist, kus aruandeperioodil teenitud tuludest on maha arvatud samade tulude teenimisega seotud kulud. Tulud teenuste müügist kajastatakse kohe pärast teenuse osutamist. Intressitulud ja –kulud kajastatakse tekkepõhiselt

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

Seotud osapoolteks on loetud OÜ Kavestari juhatuse liikmed nende lähedased pereliikmed ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.08.2017		
Soetusmaksumus	86 410	86 410
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	86 410	86 410

	01.09.2016 - 31.08.2017	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	253	

Aruandeaastal soetas ettevõtte kapitaalremonti vajava korteri. Ostuhind ning ümberehitusega seotud kulud on võetud arvele Kinnisvarainvesteeringute real.

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.08.2017
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 800

01.09.2016 - 31.08.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanik	71 700	1 900	8%

Aruandeaastal andis ettevõtte omanik laenu (vahemikus märts kuni juuni). Alates augustist rakendus laenuintress 8% aastas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2018

OÜ Kavestar (registrikood: 11370154) 01.09.2016 - 31.08.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TAMM	Juhatuse liige	28.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.08.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 861
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 303
Kokku	16 164

Kasum jätta jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.08.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 861
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 303
Kokku	16 164

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14625	99.48%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	76	0.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kerli Kundla	47504260368	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info.kavestar@mail.ee