

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Navigator OÜ

registrikood: 11912520

tänava/talu nimi, Kose tee 22a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12011

e-posti aadress: reimo.raid@calisto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Navigor OÜ peamiseks tegevusaladeks on kinnisvarainvesteeringute ost ja müük ning kinnisvarahaldus ja haldusega seotud tegevused. Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline, Juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

2020. aasta eesmärkideks on kinnisvarainvesteeringute portfelli laiendamine ja olemasoleva kinnisvarainvesteeringu arendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 643	2 647	
Nõuded ja ettemaksed	18 125	17 421	2
Kokku käibevarad	20 768	20 068	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	30 000	30 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	773 249	773 249	5
Kokku põhivarad	803 249	803 249	
Kokku varad	824 017	823 317	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	91 050	0	6
Võlad ja ettemaksed	10 160	6 403	7
Kokku lühiajalised kohustised	101 210	6 403	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	719 186	813 886	6
Kokku pikaajalised kohustised	719 186	813 886	
Kokku kohustised	820 396	820 289	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	472	431	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593	41	
Kokku omakapital	3 621	3 028	
Kokku kohustised ja omakapital	824 017	823 317	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	22 000	33 000	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 780	-29 693	10
Mitmesugused tegevuskulud	-638	-149	
Muud ärikulud	-127	-500	
Ärikasum (kahjum)	3 455	2 658	
Intressitulud	742	921	
Intressikulud	-3 604	-3 538	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	593	41	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593	41	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Navigor OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Navigor OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15, „Lisades avalikustatav informatsioon“ paragrahvis 62 sätestatud lisadest.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse risk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Vastavalt korrigeeritud ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o. omandatud netovara) arvele nende bilansilises väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähendamisenä või suurendamisenä.

Juhul, kui tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtja müügist. Juhul, kui tütarettevõtja osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtja varades ning kohustistes kas sidusettevõtjana, ühisettevõtjana või muu finantsvarana (õiglas väärtuses või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglas väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglas väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes / omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse ärikuludes.

Ebatõenäolised nõuded hinnatakse alla tõenäoliselt laekuva rahavoo nüüdsväärtuseni. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud

ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Kinnisvara investeering on kajastatud aasta-aruandes soetusmaksumuses, millelt on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Maa 0%
- Ehitised ja rajatised 3-15 %
- Masinad ja seadmed 8-20 %
- Transpordivahendid 15-30 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-30 %

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi

kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

1. Tütar-ettevõtte;
2. Osahingumees, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 864	17 864	12
Ettemaksed	261	261	
Tulevaste perioodide kulud	261	261	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 125	18 125	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 421	17 421	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 421	17 421	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	30 000	30 000
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	30 000	30 000

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10602616	Linnamäe Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Linnamäe Arenduse OÜ	30 000	0	0	0	0	0	30 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	30 000	0	0	0	0	0	30 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	773 249	773 249
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	773 249	773 249
31.12.2018		
Soetusmaksumus	773 249	773 249
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	773 249	773 249
31.12.2019		
Soetusmaksumus	773 249	773 249
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	773 249	773 249

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 780	16 688

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Käibelaenud	91 050	91 050	0	0	3,5-5% aastas	EUR	2020
Investeeringislaenud seotud osapooltelt	655 280	0	655 280	0	0% aastas	EUR	2021
Muud investeeringislaenud	63 906	0	63 906	0	0% aastas	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	810 236	91 050	719 186				
Laenukohustised kokku	810 236	91 050	719 186				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Käibelaenud	72 700	0	72 700	0	3,5-5% aastas	EUR	2020
Investeeringislaenud seotud osapooltelt	677 280	0	677 280	0	0% aastas	EUR	2020
Muud investeeringislaenud	63 906	0	63 906	0	0% aastas	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	813 886	0	813 886	0			
Laenukohustised kokku	813 886	0	813 886	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 960	1 960
Muud võlad	8 200	8 200
Intressivõlad	7 500	7 500
Muud viitvõlad	700	700
Kokku võlad ja ettemaksed	10 160	10 160

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 807	1 807
Muud võlad	4 596	4 596
Intressivõlad	3 896	3 896
Muud viitvõlad	700	700
Kokku võlad ja ettemaksed	6 403	6 403

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2019.a. koosnes Navigor OÜ osakapital 1 osast. Põhikirja kohaselt on Navigor OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni. Aruandes esitatud andmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud kursiga 15,6466 krooni/euro.		

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	22 000	33 000
Kokku muud äritulud	22 000	33 000

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	15 829	14 668
Elektrienergia	15 829	14 668
Maarent	42	43
Muud kommunaalteenused	1 909	1 977
Muud	0	13 005
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 780	29 693

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	17 863	0	17 421	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	655 280	0	677 280

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Käibelaen	0	300	0	0	0	0	4,5% aastas	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Loobumine laenuõudest					22 000		0%	EUR	2021

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Loobumine laenuõudest	0	0	0	33 000	0%	EUR	2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.10.2020

Navigor OÜ (registrikood: 11912520) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIMO RAID	Juhatuse liige	26.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593
Kokku	1 065
Katmine	
järgnevate aastate kasumi arvelt	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jevgeni Pokora	27.04.1959	Ukraina	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	reimo.raid@calisto.ee