

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
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.

2018. aasta eesmärkideks on kinnisvarainvesteeringute portfelli laiendamine ja olemasoleva kinnisvarainvesteeringu arendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 647	6 440	
Nõuded ja ettemaksed	17 421	29 505	2
Kokku käibevarad	20 068	35 945	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	30 000	30 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	773 249	773 249	5
Kokku põhivarad	803 249	803 249	
Kokku varad	823 317	839 194	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 403	2 021	7
Kokku lühiajalised kohustised	6 403	2 021	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	813 886	834 186	6
Kokku pikaajalised kohustised	813 886	834 186	
Kokku kohustised	820 289	836 207	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431	1 781	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41	-1 350	
Kokku omakapital	3 028	2 987	
Kokku kohustised ja omakapital	823 317	839 194	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	33 000	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 650	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-192	-992	
Muud ärikulud	-500	0	
Ärikasum (kahjum)	2 658	-992	
Intressitulud	921	0	
Intressikulud	-3 538	-358	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41	-1 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41	-1 350	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Navigor OÜ 2018. 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 aktsiastest 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 (õiglasel 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 õiglasel 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 õiglasel 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. Ostjatelt 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	30 aastat
Masinad ja seadmed	12 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Muu inventar	5 aastat

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, avalikustatakse tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

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 äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

1. Tütarettevõtte;
2. Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 421	17 421	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 421	17 421	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 505	29 505	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 505	29 505	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	30 000	30 000	4
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 (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10602616	Linnamäe Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Linnamäe Arenduse OÜ	30 000	0	0	0	0	30 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	30 000	0	0	0	0	30 000

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Linnamäe Arenduse OÜ	20 999	17.05.2017	30 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	773 249	773 249
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	773 249	773 249
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

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

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Käibelaenud	60 000		60 000		3,5-5% aastas	EUR	2020	
Investeeringislaenud seotud osapooltelt	710 280		710 280		0% aastas	EUR	2020	12
Muud investeeringislaenud	63 906		63 906		0% aastas	EUR	2020	
Pikaajalised laenud kokku	834 186		834 186					
Laenukohustised kokku	834 186		834 186					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	963	963
Muud võlad	1 058	1 058
Intressivõlad	358	358
Muud viitvõlad	700	700
Kokku võlad ja ettemaksed	2 021	2 021

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2018.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)

	2018	2017
Muud	33 000	0
Kokku muud äritulud	33 000	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Energia	14 668	0
Elektrienergia	14 668	0
Muud	14 982	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	29 650	0

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	17 421	0	16 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	677 280	13 005	710 280

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	2018

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Käibelaenud	16 500	0	0	0	4,5% aastas	EUR	2019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Navigor OÜ (registrikood: 11912520) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIMO RAID	Juhatuse liige	03.02.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41
Kokku	472
Katmine	
järgnevate aastate kasumi arvelt	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	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