

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: KIVIAIA KODU OÜ

registrikood: 14238389

tänava/talu nimi, Laboratooriumi tn 21
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10133

telefon: +372 5236646

e-posti aadress: jaan.kurm@urbanmanagement.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegeleb kinnisvara omandamise, arendamise ja välja üürimisega. Eelkõige tegeletakse maa ja hoonete ostmise ning lühi- ja pikaajalise välja üürimisega. Samuti kinnisvara müügiga.

Ettevõttes ühtegi töötajat palgal ei ole ning kõik teenused koos juhtimisega tellitakse projektipõhiselt lepingute alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 126	805	2
Nõuded ja ettemaksed	1 946	1 790	3
Kokku käibevarad	7 072	2 595	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 250 000	0	5
Kokku põhivarad	1 250 000	0	
Kokku varad	1 257 072	2 595	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	689	689	6
Kokku lühiajalised kohustised	689	689	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	391 500	0	6
Võlad ja ettemaksed	44 443	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	435 943	0	
Kokku kohustised	436 632	689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-644	-453	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 534	-191	
Kokku omakapital	820 440	1 906	
Kokku kohustised ja omakapital	1 257 072	2 595	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 607	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 000	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 631	-191	10
Ärikasum (kahjum)	-27 024	-191	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-44 443	0	
Muud finantstulud ja -kulud	890 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	818 534	-191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 534	-191	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiviaia Kodu OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ja on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kiviaia Kodu OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäeva järgsed sündmused, mis ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	5 126	805
Kokku raha	5 126	805

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 700	1 700	0	0	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	90	90	0	0	4
Ettemaksed	156	156	0	0	
Muud makstud ettemaksed	156	156	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 946	1 946	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 700	1 700	0	0	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	90	90	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 790	1 790	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	90	90
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	90	90

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	360 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	890 000
31.12.2019	1 250 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt I	345	345						11
Laen seotud osapoolelt II	344	344						11
Lühiajalised laenud kokku	689	689						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt II	261 000	0	261 000	0	12%	EUR	20.01.2021	11
Laen seotud osapoolelt III	130 500	0	130 500	0	12%	EUR	20.01.2021	11
Pikaajalised laenud kokku	391 500	0	391 500	0				
Laenukohustised kokku	392 189	689	391 500	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt I	344	344						11
Laen seotud osapoolelt II	345	345						11
Lühiajalised laenud kokku	689	689						
Laenukohustised kokku	689	689						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	44 443	0	44 443	0	11
Intressivõlad	44 443	0	44 443	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	44 443	0	44 443	0	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 607	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 607	0
Kokku müügitulu	2 607	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	2 607	0
Kokku müügitulu	2 607	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Konsultatsioon	-27 000	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 000	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Raamatupidamisteenus	-156	0
Pangateenus	-1	-1
Muud	-2 474	-190
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 631	-191

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 700	436 632	1 700	689

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Strategius OÜ	261 000	12%	EUR	20.01.2021
Urban Management OÜ	130 500	12%	EUR	20.01.2021

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

12.03.2020 kuni 17.05.2020 kuulutas Vabariigi Valitsus välja eriolukorra seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja sellest tingitud massilise nakatumise ohuga Eestis.

Juhtkond peab eelnimetatud koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.10.2020

KIVIAIA KODU OÜ (registrikood: 14238389) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	11.12.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	818 534
Kokku	817 890
Jaotamine	
Kasum suunata järgmistesse perioodidesse	817 890
Kokku	817 890

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2607	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raud Invest OÜ	11259008	Eesti	850 EUR (Lihtomand)
OÜ Urban Management	11114853	Eesti	850 EUR (Lihtomand)
Osaühing STRATEGIUS	10906486	Eesti	850 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5236646
E-posti aadress	jaan.kurm@urbanmanagement.ee