

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kivinuka Park OÜ

registrikood: 14539352

tänavaga nimi, maja number: Vääna tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11612

telefon: +372 56214900

e-posti aadress: peeter@ekhaldus.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Kivinuka Park OÜ kanti registrisse 06.08.2018. Ettevõtte asutati Tallinnas Kivinuka tänaval asuvate kinnistute arendamiseks. 2022.aastal lõpetati projekti viimase etapi ehitus ja müük.

2023.aastast alates on ettevõtte peamiseks tegevusalaks valdusfirmade tegevus.

Aruandeaastal ei olnud Osaühingul töötajaid ja kõik vajalikud teenused osteti sisse. Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel aruandeaastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3	542 351	
Nõuded ja ettemaksed	8 442	447 904	2
Kokku käibevarad	8 445	990 255	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	535 000	0	2
Kokku põhivarad	535 000	0	
Kokku varad	543 445	990 255	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	580	0	
Võlad ja ettemaksed	497 686	950 469	4
Kokku lühiajalised kohustised	498 266	950 469	
Kokku kohustised	498 266	950 469	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 286	-644 348	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 393	681 634	
Kokku omakapital	45 179	39 786	
Kokku kohustised ja omakapital	543 445	990 255	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	0	7 090 162
Muud äritulud	3 000	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-5 849 615
Mitmesugused tegevuskulud	-2 978	-2 306
Muud ärikulud	-3 000	-684
Ärikasum (kahjum)	-2 978	1 237 558
Intressitulud	8 371	159
Intressikulud	0	-33 523
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 393	1 204 194
Tulumaks	0	-522 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 393	681 634

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kivinuka Park OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kivinuka Park OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse §3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ning katkestatavaid tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisuga ja asukohta. Varudes on kajastatud müügiks mõeldud kinnisvara, mis on aktiivses arendusfaasis ja mille maksumusse on arvestatud proportsionaalne osa maa maksumusest ning ehituse ja arendusega seotud kulud. Varude kulukskandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Ebaolulise mahuga tehingukulud kajastatakse koheselt kuludes. Finantskohustiste edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud".

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäeva seisuga.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendidena välja maksta 1/3 viimasel kolmel aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaettevõtet, olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegevjuhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pere liikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	76	76	0	0	3
Laenunõuded	535 000	0	535 000	0	6
Muud nõuded	8 364	8 364	0	0	
Intressinõuded	8 364	8 364	0	0	6
Ettemaksed	2	2	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2	2	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	543 442	8 442	535 000	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	447 904	447 904	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 904	447 904	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	69 658	0	522 560
Käibemaks	0	0	2	0
Ettemaksukonto jääk	76		447 902	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	76	69 658	447 904	522 560

Ettevõtte tulumaksu real kajastub 31.12.2023 seisuga maksukohustus välja kuulutatud, kuid välja maksmata dividendidelt arvestatud

tulumaksu osas summas 69'658 eurot.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	126	126	0	0	
Maksuvõlad	69 658	69 658	0	0	3
Muud võlad	427 902	427 902	0	0	
Dividendivõlad	427 902	427 902	0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	497 686	497 686	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7	7	0	0	
Maksuvõlad	522 560	522 560	0	0	3
Muud võlad	427 902	427 902	0	0	
Dividendivõlad	427 902	427 902	0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	950 469	950 469	0	0	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Kivinuka Park OÜ osakapital koosneb ühest osast, nimiväärtusega 2500 eurot.		

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	E-Kinnisvarahaldus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	427 902	427 902
Kokku võlad ja ettemaksed	427 902	427 902

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	535 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	535 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	535 000	0	535 000	8 364
Kokku antud laenud	0	535 000	0	535 000	8 364

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 200 000	820 000	-2 020 000	0	27 873
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0	-300 000	0	5 651
Kokku laenukohustised	1 500 000	820 000	-2 320 000	0	33 524

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	47 096
Kokku müüdud	0	47 096

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 885 928
Kokku ostetud	0	1 885 928

Kuni 13.12.2022 on emaettevõtjana kajastatud OÜ Astlanda Kinnisvara, nimetatud kuupäevast edasi E-Kinnisvarahaldus OÜ.

Juhatuse liikmele tasu ei makstud ja soodustusi ei võimaldatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2024

Kivinuka Park OÜ (registrikood: 14539352) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER TOOMSOO	Juhatuse liige	28.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 286
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 393
Kokku	42 679
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 679
Kokku	42 679