

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** Navigator OÜ

**registrikood:** 11912520

**tänava/talu nimi,** Möldre tee 6-1  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10915

**e-posti aadress:** timokullerkupp@yahoo.com

## Sisukord

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>               | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b> | <b>4</b>  |
| Bilanss                             | 4         |
| Kasumiaruanne                       | 5         |
| Rahavoogude aruanne                 | 6         |
| Omakapitali muutuste aruanne        | 7         |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad  | 8         |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted           | 8         |
| Lisa 2 Raha                         | 11        |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud     | 11        |
| Lisa 4 Osakapital                   | 12        |
| Lisa 5 Tööjõukulud                  | 12        |
| Lisa 6 Seotud osapooled             | 12        |
| <b>Aruande allkirjad</b>            | <b>13</b> |

## Tegevusaruanne

OÜ Navigor alustas tegevust 2010. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute ost ja müük. 2010. aastal omandati üks investeeringuobjekt. Ettevõtte tegeleb aktiivselt täiendavate investeeringuobjektide otsimise ja kinnisvaraturu analüüsiga.

2015 aasta eesmärkideks on kinnisvarainvesteeringute portfelli laiendamine ja olemasoleva kinnisvarainvesteeringu arendamine.

Ettevõttes ei ole töötajaid. Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liige tegutseb ka ettevõtte tegevjuhina. Juhatuse liikme tasu ei makstud.

Timo Kullerkupp

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 2 703          | 2 635          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 861          | 5 773          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>8 564</b>   | <b>8 408</b>   |
| Põhivara                                     |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 773 249        | 773 249        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>773 249</b> | <b>773 249</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>781 813</b> | <b>781 657</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 273          | 3 051          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 273</b>   | <b>3 051</b>   |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 774 186        | 774 186        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>774 186</b> | <b>774 186</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>777 459</b> | <b>777 237</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 864          | -370           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -66            | 2 234          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 354</b>   | <b>4 420</b>   |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>781 813</b> | <b>781 657</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015       | 2014         |
|---------------------------------------------|------------|--------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -66        | -66          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-66</b> | <b>-66</b>   |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0          | 2 300        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-66</b> | <b>2 234</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-66</b> | <b>2 234</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015      | 2014         |
|-------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Rahavood äritegevusest                                |           |              |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -66       | -66          |
| Korrigeerimised                                       |           |              |
| Muud korrigeerimised                                  | 0         | 2 300        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>0</b>  | <b>2 300</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -88       | 19 271       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 222       | -21 502      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>68</b> | <b>3</b>     |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>68</b> | <b>3</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 635     | 2 632        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>68</b> | <b>3</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 2 703     | 2 635        |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |       |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 556                       | -370                        | 2 186 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | 2 234                       | 2 234 |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 556                       | 1 864                       | 4 420 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | -66                         | -66   |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 556                       | 1 798                       | 4 354 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Navigator raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglaselt väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Euro.

### Nõuded ja ettemaksed

Ettemaksetena kajastatakse aruandes järgmiste perioodide kulusid, mille eest on tasutud aruandeperioodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 eurod, 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.



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 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioon.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügioteel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- a) varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- b) on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- c) objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

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

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. 20-33%

## **Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

## **Rendid**

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

## **Finantskohustused**

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

## **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

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, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

## **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

## Maksustamine

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

## Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoleks on ettevõtte osanik. Osaniku poolt võetud laen on kajastatud lisas seotud osapooled ja laenud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 2 703      | 2 635      |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2013</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 773 249  | 773 249 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 773 249  | 773 249 |
|                        |          |         |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2014</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 773 249  | 773 249 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 773 249  | 773 249 |
|                        |          |         |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2015</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 773 249  | 773 249 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 773 249  | 773 249 |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõudu ettevõtte 2015.aastal ei kasutanud ja töötasusid ei makstud.

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Seotud osapooliks on ettevõtte omanik, kellelt on laen summas 710 280 eurod.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2016

**Navigor OÜ (registrikood: 11912520) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TIMO KULLERKUPP    | Juhatuse liige     | 20.06.2016           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 864        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -66          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 798</b> |
| Katmine                                      |              |
| järgnevate aastate kasumi arvelt             | -402         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-402</b>  |

tulevate aastate kasumi arvelt

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Jevgeni Pokora | 27.04.1959                                | Ukraina           | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| E-posti aadress | timokullerkupp@yahoo.com |