

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kariva Invest OÜ

registrikood: 11355143

tänavatänu nimi, Merirahu tn 50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13516

e-posti aadress: karivainvest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kariva Invest OÜ kaks peamist tegevusala on finantsjuhtimise teenuse osutamine ja konsultatsioon ning kinnisvara haldamine ja rent.

Aruandeaasta käive oli 106.696 eurot võrreldes eelnenud 2015. majandusaasta 92.486 eurose käibega. Võrrelduna 2015. majandusaastaga suurenes eelkõige tulu kinnisvara rendist.

Bilansimaht 31.12.2016 seisuga on 703.940 eurot, millest omakapital moodustab 47%. Bilansimaht 31.12.2015 seisuga oli 403.984 eurot ja omakapital 49% bilansimahust. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja bilansipäeva seisuga on 1,1.

2017 majandusaastal on plaanis suurendada kinnisvarainvesteeringute portfelli ning sellega seoses prognoosib ettevõtte juhatus ka tulude kasvu kinnisvararendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 016	19 953	2
Finantsinvesteeringud	3 390	0	3
Nõuded ja ettemaksed	10 440	9 720	4
Kokku käibevarad	25 846	29 673	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 000	2 000	
Kinnisvarainvesteeringud	645 716	306 251	5
Materiaalsed põhivarad	29 378	66 060	6
Kokku põhivarad	678 094	374 311	
Kokku varad	703 940	403 984	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 915	5 085	7
Võlad ja ettemaksed	6 380	4 323	8
Kokku lühiajalised kohustised	23 295	9 408	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	351 110	197 091	7
Kokku pikaajalised kohustised	351 110	197 091	
Kokku kohustised	374 405	206 499	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 556	9
Ülekurss	39 889	0	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 673	109 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 717	84 679	
Kokku omakapital	329 535	197 485	
Kokku kohustised ja omakapital	703 940	403 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	106 696	92 486	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 458	-7 141	
Brutokasum (-kahjum)	94 238	85 345	
Üldhalduskulud	-1 403	-1 548	
Äri kasum (kahjum)	92 835	83 797	
Intressikulud	-3 844	-1 568	12
Muud finantstulud ja -kulud	2 726	2 450	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	91 717	84 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 717	84 679	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kariva Invest OÜ 2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kariva Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasel väärtusel juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel.

Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need väljaminekud vastavad põhivara kajastamise kriteeriumitele ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse müügitulu ja vara jääkväärtuse vahena, on kajastatud kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kulumit hakatakse arvestama varade kasutuvalmis saamise hetkest. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi, lähtudes selle kasulikust tööeast. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-50 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5 - 10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2 –5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Kariva Invest OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus ning tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on osatühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakontod	12 016	19 953
Kokku raha	12 016	19 953

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2014	3 509	0	0	0	3 509
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 309				-6 309
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 800				2 800
31.12.2015	0	0	0	0	0
Soetamine	3 390	0	0	0	3 390
31.12.2016	3 390	0	0	0	3 390

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 440	10 440
Ostjatelt laekumata arved	10 440	10 440
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 440	10 440
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 720	9 720
Ostjatelt laekumata arved	9 720	9 720
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 720	9 720

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	140 105
Ostud ja parendused	166 146
31.12.2015	306 251
Ostud ja parendused	295 004
Ümberklassifitseerimised	44 461
31.12.2016	645 716

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 996	22 786
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 945	3 785

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on 2015 aasta osas korrigeeritud 3786 euro võrra suuremaks seoses avetuspõhimõtte muutusega. Varasemalt oli renditulust arvestatud maha kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud otsesed kulud. Ettevõtte 2015 kasumit arvestuspõhimõtte muudatus ei mõjuta kuna samas summas 3786 eurot on suurenenud kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud. Kinnisvara renditulu ja halduskulusid kajastatakse edaspidi brutosummadena.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	1 818	1 818	5 029			6 847
Akumuleeritud kulum	-1 080	-1 080	-720			-1 800
Jääkmaksumus	738	738	4 309			5 047
Ostud ja parendused	0		5 881	57 357	57 357	63 238
Amortisatsioonikulu	-430	-430	-1 795	0	0	-2 225
31.12.2015						
Soetusmaksumus	1 817	1 817	10 910	57 357	57 357	70 084
Akumuleeritud kulum	-1 509	-1 509	-2 515	0	0	-4 024
Jääkmaksumus	308	308	8 395	57 357	57 357	66 060
Ostud ja parendused	604	604	11 252			11 856
Muud ostud ja parendused	604	604	11 252			11 856
Amortisatsioonikulu	-278	-278	-3 662			-3 940
Ümberklassifitseerimised				-44 461	-44 461	-44 461
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega				-44 461	-44 461	-44 461
Muud muutused			-137			-137
31.12.2016						
Soetusmaksumus	2 422	2 422	21 880	12 896	12 896	37 198
Akumuleeritud kulum	-1 788	-1 788	-6 032	0		-7 820
Jääkmaksumus	634	634	15 848	12 896	12 896	29 378

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	46 667	5 000	41 667		2,99%	euro	26.04.2021
Pangalaen	77 643	7 236	70 407		2,75%	euro	04.08.2021
Pangalaen	53 475	4 679	48 796		2,65%	euro	06.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	177 785	16 915	160 870				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	190 240	0	190 240				
Muud laenukohustised kokku	190 240		190 240				
Laenukohustised kokku	368 025	16 915	351 110				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	57 935	5 085	52 850	0	4,25	euro	20.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	57 935	5 085	52 850	0			
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	144 241	0	144 241				
Muud laenukohustised kokku	144 241	0	144 241				
Laenukohustised kokku	202 176	5 085	197 091	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	319 004	85 178
Kokku	319 004	85 178

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	1 120	1 120
Saadud ettemaksed	5 260	5 260
Muud saadud ettemaksed	5 260	5 260
Kokku võlad ja ettemaksed	6 380	6 380
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	1 120	1 120
Muud võlad	753	753
Muud viitvõlad	753	753
Saadud ettemaksed	2 450	2 450
Muud saadud ettemaksed	2 450	2 450
Kokku võlad ja ettemaksed	4 323	4 323

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 000	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 696	92 486
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 696	92 486
Kokku müügitulu	106 696	92 486
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raamatupidamine ja konsultatsioon	64 700	69 700
Kinnisvara rent	41 996	22 786
Kokku müügitulu	106 696	92 486

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on 2015. aasta osas korrigeeritud 3786 euro võrra suuremaks seoses avetuspõhimõtte muutusega. Sellega seoses suurenes 2015. aasta müügitulu. Varasemalt oli renditulust arvestatud maha kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud otsesed kulud. Ettevõtte 2015 kasumit arvestuspõhimõtte muudatus ei mõjuta kuna samas summas 3786 eurot on suurenenud kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud. Kinnisvara renditulu ja halduskulusid kajastatakse edaspidi brutosummadena.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-3 844	-1 568
Kokku intressikulud	-3 844	-1 568

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud finantstulud (-kulud)	2 726	2 450
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 726	2 450

Finantsinvesteeringutelt teenitud tulu.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 241	144 241

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.09.2017

Kariva Invest OÜ (registrikood: 11355143) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR SIKK	Juhatuse liige	13.09.2017
KAROLINA SIKK	Juhatuse liige	13.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 717
Kokku	286 390
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	286 390
Kokku	286 390

Juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotamata kasumist dividende mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	64700	60.64%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41996	39.36%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivar Sikk	37809190230	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2250 EUR (Lihtomand)
Karolina Sikk	47709080313	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	karivainvest@gmail.com