

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ KALVATRA

registrikood: 10513120

tänava/talu nimi, Vitamiini tn 7

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 7428008, +372 7428108

faks: +372 7428345

e-posti aadress: arpeks@arpeks.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Intressikulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ KALVATRA on asutatud 04.detsembril 1998. aastal Tartus.

Põhikirjalisteks tegevusteks on elamute, korterite, hoonete, büroo-, äri- ja tootmispiindae haldamine ja rentimine.

Vastavalt AS Arpeks Kaubandus ja OÜ Kalvatra vahelisele lepingule tegeleb OÜ Kalvatra Tartus Vitamiini 7 asuvate büroo- ja laopindade rentimise ja haldamisega. Nimetatud tegevusvaldkond oli 2017 a. osaühingu majandustegevuse aluseks.

2017 aastal on tehtud otsus äriühingu AS Arpeks Kaubandus jagunemine, kus OÜ Kalvatra omandab jaguneva äriühingu kinnisvara. Tegemist on ühise kontrolli all olevate äriühingutega.

OÜ Kalvatra 2017.a. müügitulu oli 70,7 tuh eurot. Juhatuse liikmele töötasu makstud ei ole.

Pemised finantssuhtarvud majandusaasta kohta.

Lähteandmed	2017	2016
Käibevara	56793	18043
Lühiajalised kohustused	21230	11844
Kohustused	149192	135807
Varad	280175	173043
Tegevustulud	75738	49639
Tegevuskulud	58943	49585

Finantssuhtarv	valem	2017	2016
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused (kordades)	2,67	1,523
Võlakordaja	Kohustused/vara*100	53,24	78,48
Tegevustulemuslikkus	Tegevustulud/tegevuskulud	1,284	1,001

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 788	1 474	2
Nõuded ja ettemaksed	50 005	16 569	3
Kokku käibevarad	56 793	18 043	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	57 500	0	
Kinnisvarainvesteeringud	149 483	155 000	6
Materiaalsed põhivarad	16 399	0	7
Kokku põhivarad	223 382	155 000	
Kokku varad	280 175	173 043	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 600	10 000	8
Võlad ja ettemaksed	5 630	1 844	9
Kokku lühiajalised kohustised	21 230	11 844	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	95 462	123 963	8
Võlad ja ettemaksed	32 500	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	127 962	123 963	
Kokku kohustised	149 192	135 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 056	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 876	34 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 795	54	
Kokku omakapital	130 983	37 236	
Kokku kohustised ja omakapital	280 175	173 043	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	70 738	49 639
Muud äritulud	5 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-486	-1 980
Mitmesugused tegevuskulud	-49 455	-41 052
Tööjõukulud	-4 805	-6 318
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 765	0
Muud ärikulud	-119	0
Ärikasum (kahjum)	19 108	289
Intressikulud	-2 313	-235
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 795	54
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 795	54

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalvatra raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Riigikogu võttis 2016 aastal vastu seaduse, mis määratleb ära mikro- ja väikeettevõtjad ning keskmise suurusega ja suurettevõtjad. Seadusemuudatused võimaldavad mikro- ja väikeettevõtjatel esitada lühendatud majandusaasta aruande. Kalvatra OÜ kuulub väikeettevõtjate nimistusse. Seega koosneb Kalvatra OÜ raamatupidamise aruanne kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, bilansis kajastatakse jääkmaksumuses. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse ja tulude ning kulude vastavuse printsiipi.

Maksustamine

Maksuvõlgadena kajastatakse bilansis nii detsembri väljamaksetelt arvestatud maksusid kui ka detsembris arvestatud kuid väljamaksmata töötasudelt arvestatud maksusid. 31.detsembril Maksu- ja Tolliameti kontol olevat ettemaksu kajastatakse bilansis nõuete ja ettemaksete real.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- AS Kalvatra olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas ja pangas	6 788	1 474
Kokku raha	6 788	1 474

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 902	11 902
Ostjatelt laekumata arved	11 902	11 902
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	503	503
Muud nõuded	37 600	37 600
Laenunõuded	37 600	37 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 005	50 005
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 779	9 779
Ostjatelt laekumata arved	9 779	9 779
Ettemaksed	6 790	6 790
Tulevaste perioodide kulud	6 790	6 790
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 569	16 569

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		759	243
Üksikisiku tulumaks		6	50
Sotsiaalmaks		70	143
Töötuskindlustusmaksed		2	6
Ettemaksukonto jääk	503		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	503	837	442

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	57 500	57 500
31.12.2017	57 500	57 500

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	155 000	155 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	155 000	155 000
Müügid	-155 000	-155 000
Amortisatsioonikulu	-1 764	-1 764
Muud muutused	151 247	151 247
31.12.2017		
Soetusmaksumus	151 247	151 247
Akumuleeritud kulum	-1 764	-1 764
Jääkmaksumus	149 483	149 483

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 470	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 052	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Kokku
Lisandumised äriühenduste kaudu	16 399	16 399
31.12.2017		
Soetusmaksumus	16 399	16 399
Jääkmaksumus	16 399	16 399

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank laen	15 600	15 600					
Lühiajalised laenud kokku	15 600	15 600					
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	95 462		95 462				
Pikaajalised laenud kokku	95 462		95 462				
Laenukohustised kokku	111 062	15 600	95 462				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
eraisiku laen	10 000	10 000			0	eur	
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
swedbank	3 963		3 963		3,728	eur	10.07.2017
eraisiku laen	120 000		120 000				
Pikaajalised laenud kokku	123 963		123 963				
Laenukohustised kokku	133 963	10 000	123 963				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	149 482	155 000
Kokku	149 482	155 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 588	4 588	
Võlad töövõtjatele	205	205	
Maksuvõlad	837	837	
Muud võlad	32 500		32 500
Kokku võlad ja ettemaksed	38 130	5 630	32 500

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 022	1 022	
Võlad töövõtjatele	380	380	
Maksuvõlad	442	442	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 844	1 844	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 738	49 639
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 738	49 639
Kokku müügitulu	70 738	49 639
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	70 738	49 639
Kokku müügitulu	70 738	49 639

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 000	0
Kokku muud äritulud	5 000	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	486	1 980
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	486	1 980

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	10 483	29 833
Energia	8 631	8 119
Elektrienergia	6 126	7 597
Soojusenergia	2 505	522
Veevarustusteenused	944	1 085
Mitmesugused bürookulud	1 707	229
Riiklikud ja kohalikud maksud	193	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	987	0
Muud	26 510	1 786
Kokku mitmesugused tegevuskulud	49 455	41 052

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	3 591	4 720
Sotsiaalmaksud	1 213	1 598
Kokku tööjõukulud	4 804	6 318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud (eurodes)

	2017	2016
Muud	119	0
Kokku muud ärikulud	119	0

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	2 279	232
Muud intressikulud	34	3
Kokku intressikulud	2 313	235

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	32 500	7 452	0

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad			
Laen	37 600		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
eraisiku laen		5 000	135 000

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
eraisiku laen	130 000	0	EUR

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 809	11 190	30 090	32 546

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2018

OÜ KALVATRA (registrikood: 10513120) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILUMAA	Juhatuse liige	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 795
Kokku	125 671
Jaotamine	
Kokku	125 671

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 795
Kokku	125 671
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	125 671
Kokku	125 671

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70738	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ago Vilumaa	36203052729	Eesti	5056 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7428008
Telefon	+372 7428108
Faks	+372 7428345
E-posti aadress	arpeks@arpeks.ee