

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 09.05.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Kabina Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14256453

**tänava/talu nimi,** Vaksali tn 6-2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50409

**telefon:** +372 5166317

**e-posti aadress:** kaspar.kokk@transcom.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 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 6 Osakapital                  | 8  |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud   | 8  |
| Lisa 8 Intressikulud               | 8  |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## **Tegevusaruanne**

Kabina Kinnisvara OÜ on loodud 2017. a. ja tegeleb kinnisvarainvesteeringute haldamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2017     | 09.05.2017     | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                 |                |                |         |
| Käibevarad                            |                |                |         |
| Raha                                  | 2 648          | 0              | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>2 648</b>   | <b>0</b>       |         |
| Põhivarad                             |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 200 000        | 200 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>200 000</b> | <b>200 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>202 648</b> | <b>200 000</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |                |         |
| Kohustised                            |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised               |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 79             | 0              | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>79</b>      | <b>0</b>       |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |                |         |
| Laenukohustised                       | 4 000          | 0              | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>4 000</b>   | <b>0</b>       |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>4 079</b>   | <b>0</b>       |         |
| Omakapital                            |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500          | 6       |
| Ülekurs                               | 197 500        | 197 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -1 431         | 0              |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>198 569</b> | <b>200 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>202 648</b> | <b>200 000</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 09.05.2017 -<br>31.12.2017 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 366                     | 7       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 366</b>              |         |
| Intressikulud                               | -65                        | 9       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 431</b>              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 431</b>              |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OÜ Kabina Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

OÜ Kabina Kinnisvara on koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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 bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%

- Muu inventar ja IT seadmed 20-33%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt

juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse

kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni

kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

## Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017   | 09.05.2017 |
|-------------------|--------------|------------|
| Pank              | 2 648        | 0          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 648</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| 09.05.2017              | 200 000 |
| 09.05.2017              | 200 000 |
| 31.12.2017              | 200 000 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Seotud osapooltelt               | 4 000      | 0                                 | 4 000               |             | 3%           | EUR         | 31.12.2019  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 000      |                                   | 4 000               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 4 000      |                                   | 4 000               |             |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 14         | 14             |
| Muud võlad                       | 65         | 65             |
| Intressivõlad                    | 65         | 65             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>79</b>  | <b>79</b>      |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 09.05.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 09.05.2017 - 31.12.2017 | 09.05.2017 - 09.05.2017 |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Muud                                   | -1 366                  | 0                       |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-1 366</b>           | <b>0</b>                |

## Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 09.05.2017 - 31.12.2017 | 09.05.2017 - 09.05.2017 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 65                      | 0                       |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>65</b>               | <b>0</b>                |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Kullipesa OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2017 |            | 09.05.2017 |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
|              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja | 0          | 4 065      | 0          | 0          |

| 09.05.2017 - 31.12.2017 | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja            |               |              |             |             |
| Emaettevõtja            | 4 000         | 3%           | EUR         | 31.12.2019  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2018

**Kabina Kinnisvara OÜ (registrikood: 14256453) 09.05.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KASPAR KOKK        | Juhatuse liige     | 10.05.2019           |
| RAIN SIRK          | Juhatuse liige     | 16.07.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2017    |
|-----------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -1 431        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-1 431</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                             | 31.12.2017    |
|-----------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -1 431        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-1 431</b> |

## Sidevahendid

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Liik            | Sisu                           |
| Mobiiltelefon   | <b>+372 5166317</b>            |
| E-posti aadress | <b>kaspar.kokk@transcom.ee</b> |