

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020**ärinimi:** Kariva Invest OÜ

registrikood: 11355143

tänava/talu nimi, Merirahu tn 50

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusalad on finantsjuhtimise teenuse osutamine ning kinnisvara haldamine ja üür.

Aruandeaasta käive oli 233.175 eurot, kasvades 4% võrreldes eelnenud 2019. aasta 223.943 eurose käibega. Suurenes tulu kinnisvara üürist ja vähenes finantsnõustamise teenuse tulu.

Bilansimaht 31.12.2019 seisuga on 1.538,528 eurot, millest omakapital moodustab 58%. Bilansimaht 31.12.2019 seisuga oli 1.417.023 eurot ja omakapital 50% bilansimahust. Bilansimaht kasvas peamiselt käibevarade suurenemise arvelt.

2021. aastal on plaanis jätkuvalt suurendada kinnisvarainvesteeringute portfelli ning sellega seoses prognoosib ettevõtte juhatus tulude kasvu kinnisvara üürist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 705	881	2
Finantsinvesteeringud	6 923	4 260	3
Nõuded ja ettemaksed	53 197	10 292	4
Kokku käibevarad	123 825	15 433	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 517	1 517	
Kinnisvarainvesteeringud	1 382 712	1 377 127	5
Materiaalsed põhivarad	30 474	22 946	6
Kokku põhivarad	1 414 703	1 401 590	
Kokku varad	1 538 528	1 417 023	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 506	48 319	7
Võlad ja ettemaksed	17 291	24 215	8
Kokku lühiajalised kohustised	163 797	72 534	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	445 241	599 197	7
Võlad ja ettemaksed	38 217	30 082	8
Kokku pikaajalised kohustised	483 458	629 279	
Kokku kohustised	647 255	701 813	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 750	9
Ülekurss	39 889	39 889	
Kohustuslik reservkapital	375	375	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	671 196	503 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 063	167 747	
Kokku omakapital	891 273	715 210	
Kokku kohustised ja omakapital	1 538 528	1 417 023	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	233 175	223 943	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-30 177	-29 262	
Brutokasum (-kahjum)	202 998	194 681	
Turustuskulud	-750	0	
Üldhalduskulud	-7 716	-6 939	
Ärikasum (kahjum)	194 532	187 742	
Intressikulud	-21 199	-19 996	12
Muud finantstulud ja -kulud	2 730	1	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	176 063	167 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 063	167 747	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kariva Invest OÜ 2020. 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksud

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 õiglases väärtuses, 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 õiglases väärtuses.

Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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 akumuliseeritud 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 tööeest. 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 osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	63 705	881
Kokku raha	63 705	881

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	3 330	3 330
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	930	930
31.12.2019	4 260	4 260
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	2 663	2 663
31.12.2020	6 923	6 923

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 197	53 197
Ostjatelt laekumata arved	53 197	53 197
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 197	53 197
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 292	10 292
Ostjatelt laekumata arved	10 292	10 292
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 292	10 292

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	973 297
Ostud ja parendused	403 830
31.12.2019	1 377 127
Ostud ja parendused	5 585
31.12.2020	1 382 712

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	121 800	104 750
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 492	15 913

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	4 262	31 575	73 936	109 773
Akumuleeritud kulum	-3 091	-16 419		-19 510
Jääkmaksumus	1 171	15 156	73 936	90 263
Ostud ja parendused		9 681		9 681
Amortisatsioonikulu	-512	-6 681		-7 193
Ümberliigitamised			-69 805	-69 805
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-69 805	-69 805
31.12.2019				
Soetusmaksumus	4 262	41 256	4 131	49 649
Akumuleeritud kulum	-3 603	-23 100		-26 703
Jääkmaksumus	659	18 156	4 131	22 946
Ostud ja parendused	1 336	4 530	9 577	15 443
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused			9 577	9 577
Muud ostud ja parendused	1 336	4 530		5 866
Amortisatsioonikulu	-469	-7 446		-7 915
31.12.2020				
Soetusmaksumus	4 263	45 786	13 708	63 757
Akumuleeritud kulum	-2 737	-30 546		-33 283
Jääkmaksumus	1 526	15 240	13 708	30 474

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	4 000	4 000				eur	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	4 000	4 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	429 856	142 506	287 350		2,65-3,3%	eur	17.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	429 856	142 506	287 350				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused laenukohustused	157 891		157 891				
Muud laenukohustised kokku	157 891		157 891				
Laenukohustised kokku	591 747	146 506	445 241				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	478 175	48 319	429 856		2,65-3,30%	eur	17.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	478 175	48 319	429 856				
Muud laenukohustised							
Mitmesugused võlakohustused	169 341		169 341				
Muud laenukohustised kokku	169 341		169 341				
Laenukohustised kokku	647 516	48 319	599 197				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 487	1 487	
Maksuvõlad	2 482	2 482	
Muud võlad	42 324	4 107	38 217
Intressivõlad	38 217	0	38 217
Muud viitvõlad	4 107	4 107	
Saadud ettemaksed	9 215	9 215	
Muud saadud ettemaksed	9 215	9 215	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 508	17 291	38 217

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 795	6 795	
Maksuvõlad	1 275	1 275	
Muud võlad	36 112	6 030	30 082
Intressivõlad	30 082		30 082
Muud viitvõlad	6 030	6 030	
Saadud ettemaksed	10 115	10 115	
Muud saadud ettemaksed	10 115	10 115	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 297	24 215	30 082

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 750	3 750
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	233 175	223 943
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	233 175	223 943
Kokku müügitulu	233 175	223 943
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	111 375	119 193
Kinnisvara üür	121 800	104 750
Kokku müügitulu	233 175	223 943

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-21 199	-19 996
Kokku intressikulud	-21 199	-19 996

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud finantstulud (-kulud)	2 730	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 730	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182 558	0	187 722
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 550	0	11 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2021

Kariva Invest OÜ (registrikood: 11355143) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR SIKK	Juhatuse liige	12.07.2021
KAROLINA SIKK	Juhatuse liige	12.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	671 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 063
Kokku	847 259
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	847 259
Kokku	847 259

Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	121800	52.24%	Jah
Finantsnõustamine	66191	111375	47.76%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	karivainvest@gmail.com