

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Kivaja

registrikood: 11234184

tänava/talu nimi, J. Kunderi tn 7

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn**maakond:** Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 58874745

e-posti aadress: kivajainfo@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenunõuded	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing Kivaja on asutatud 03.04.2006.a. Ettevõtte põhitegevusalad on kinnisvara üürileandmine ning äri- ja juhtimisalane konsultatsioon.

2022.a käive oli 17 645 eurot (2021: 14 686 eurot) ning tulemiks kujunes kasum 5 376 eurot (2021: kasum 24 299 eurot).

Töötajaid ettevõttel aruandeperioodil ei olnud (2021: töötajaid ei olnud).

2023.aastal arendatakse ettevõtte tegevust samades valdkondades.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 910	828
Nõuded ja ettemaksed	268	257
Varud	4	0
Kokku käibevarad	3 182	1 085
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	100 035	103 849
Materiaalsed põhivarad	62 208	32 958
Kokku põhivarad	162 243	136 807
Kokku varad	165 425	137 892
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	751	20 164
Kokku lühiajalised kohustised	751	20 164
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	135 253	93 683
Kokku pikaajalised kohustised	135 253	93 683
Kokku kohustised	136 004	113 847
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 345	-2 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 376	24 299
Kokku omakapital	29 421	24 045
Kokku kohustised ja omakapital	165 425	137 892

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	17 645	14 686
Muud äritulud	0	27 900
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 246	-1 628
Mitmesugused tegevuskulud	-5 458	-10 644
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 564	-3 364
Muud ärikulud	-1	-2 701
Ärikasum (kahjum)	5 376	24 249
Intressitulud	0	50
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 376	24 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 376	24 299

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kivaja (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte klassifitseerub väikeettevõtjaks ning on seetõttu koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja laenuõuded.

Finantsvarad võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, st päeval mil ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Nõuded ja ettemaksed klassifitseeritakse bilansis lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste nõuete ja ettemaksetena kajastatakse neid, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuses, millest arvatakse maha akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	20 aastat

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida 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, viiakse läbi vara kaetava väärtuse hindamine.

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 õiglase väärtus, mida on vähendatud müügiikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel väliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooniga kajastatud.

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 ei eeldata 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 müügiotool põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotool põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügiikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenukohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, kuid edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustised klassifitseeritakse bilansis lühi- ja pikaajalisteks kohustisteks. Lühiajaliste kohustistena kajastatakse kohustisi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitest saadava tasu usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulude arvestamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukordadele. Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena juhatuse liiget, osanikku, tema pereliiget ja nimetatud isikute lähedasi pereliikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	268	268		
Ostjatelt laekumata arved	268	268		
Kokku nõuded ja ettemaksed	268	268		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	254	254	0	0
Ostjatelt laekumata arved	254	254	0	0
Laenunõuded	0	0	0	0
Ettemaksed	3	3	0	0
Muud makstud ettemaksed	3	3	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	257	257	0	0

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Emaettevõttele antud laen	0		0				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Emaettevõttele antud laen	0	0	0	0	-	-	-
Laenunõuded	0	0	0	0			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 740	25 140	26 880
Müügid	-18 000	0	-18 000
Amortisatsioonikulu	0	-1 614	-1 614
Ümberliigitamised	70 800	26 000	96 800
Muud muutused	0	-217	-217
31.12.2021			
Soetusmaksumus	54 540	51 140	105 680
Akumuleeritud kulum	0	-1 831	-1 831
Jääkmaksumus	54 540	49 309	103 849
Amortisatsioonikulu		-3 814	-3 814
31.12.2022			
Soetusmaksumus	54 540	49 309	103 849
Akumuleeritud kulum	0	-3 814	-3 814
Jääkmaksumus	54 540	45 495	100 035

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna		45 900

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	70 800	61 000	131 800
Akumuleeritud kulum	0	-508	-508
Jääkmaksumus	70 800	60 492	131 292
Amortisatsioonikulu	0	-1 750	-1 750
Ümberliigitamised	-70 800	-26 000	-96 800
Muud muutused	0	216	216
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	35 000	35 000
Akumuleeritud kulum	0	-2 042	-2 042
Jääkmaksumus	0	32 958	32 958
Ostud ja parendused	31 000		31 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	31 000		31 000
Amortisatsioonikulu		-1 750	-1 750
31.12.2022			
Soetusmaksumus	31 000	32 958	63 958
Akumuleeritud kulum	0	-1 750	-1 750
Jääkmaksumus	31 000	31 208	62 208

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	135 253	0	135 253				
Pikaajalised laenud kokku	135 253		135 253				
Laenukohustised kokku	135 253		135 253				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	93 683	0	93 683	0	3%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	93 683	0	93 683	0			
Laenukohustised kokku	93 683	0	93 683	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	569	569
Saadud ettemaksed	182	182
Muud saadud ettemaksed	182	182
Kokku võlad ja ettemaksed	751	751
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 164	20 164
Kokku võlad ja ettemaksed	20 164	20 164

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 645	14 536
Belgia	0	150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 645	14 686
Kokku müügitulu	17 645	14 686
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendi- ja üüritulud	17 645	2 840
Ärikonsultatsioonid	0	11 846
Kokku müügitulu	17 645	14 686

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	27 900
Kokku muud äritulud	0	27 900

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	0	319
Koolituskulud	42	9 900
Riiklikud ja kohalikud maksud	242	300
Kommunaalkulud	2 086	0
Ruumide remondikulud	1 993	0
Muud	1 095	125
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 458	10 644

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	0	50
Kokku intressitulud	0	50

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	135 253	93 683
Kokku laenukohustised	135 253	93 683

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 000	0	-2 000	0	50
Kokku antud laenud	2 000	0	-2 000	0	50

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	93 683	0	93 683	0
Kokku laenukohustised	0	93 683	0	93 683	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Emaettevõtja	93 683	51 400	9 830	135 253
Kokku laenukohustised	93 683	51 400	9 830	135 253

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.08.2023

Osaühing Kivaja (registrikood: 11234184) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES JAADLA	Juhatuse liige	08.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 376
Kokku	26 721
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 721
Kokku	26 721

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 376
Kokku	26 721
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 721
Kokku	26 721

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17645	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BeSmartEst OÜ	14073876	Eesti	2700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58874745
E-posti aadress	kivajainfo@gmail.com