

2018. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: TP Kinnisvaraholdus OÜ

registrikood: 10589583

tänavanimi ja maja number: Lastekodu tn 25

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10113

telefon: +372 56222709

e-posti aadress: kaido@tphooldus.ee

veebilehe aadress: www.tphooldus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Muud ärikulud	17
Lisa 21 Intressikulud	18
Lisa 22 Tulumaks	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

TP Kinnisvaraholdus OÜ kandis kuni 31. märtsini 2016. aasta OÜ Tondi Puhastustööd ärinime ning alates 01. aprillist 2016. aasta on ettevõtte ärinimi TP Kinnisvaraholdus OÜ.

TP Kinnisvaraholdus OÜ on oma klientide puhta ja kauni keskkonna nimel tegutsenud alates aastast 1998. Meie eesmärgiks on alati olnud leida iga tellija jaoks just talle sobivaim lahendus - olgu mõõdikuks siis teenuse kättesaadavus, -kvaliteet või -maksumus. 20 tegutsemisaasta kohta tähendab see märkimisväärset hulka erinevaid lahendusi, mis kõik on praktikas läbi proovitud ja nende tugevad ja nõrgad küljed välja selgitatud. Kokkuvõttes oleme me ise endale loonud teadmistepagasi, mida tänastele klientidele pakkuda saame.

TP Kinnisvaraholdus OÜ 2018. aasta müügitulu oli 2 434 738 eurot, suurenedes eelmise majandusaastaga võrreldes 348 555 euro võrra. 2018. aasta kasum oli 38 987 eurot, majandusaasta kasum vähenes eelmise aastaga võrreldes 12 226 euro võrra. 2018. aastal soetas ettevõtte uusi materiaalseid põhivarasid kokku 95 319 euro eest.

2018. aastal töötas TP Kinnisvaraholdus OÜ-s keskmiselt 100 töötajat ning nende palgakulu oli kokku 778 084 eurot.

2018. aastal kuulus TP Kinnisvaraholdus OÜ juhatusse kaks liiget, kellest ühele maksti töötasu kokku 14 400 eurot.

TP Kinnisvaraholdus OÜ peamised finantssuhtarvud on:

	Arvutus metoodika	2018	2017
Varade rentaablus	puhaskasum / varad kokku * 100	3,93 %	6,02 %
Omakapitali rentaablus	puhaskasum / omakapital *100	7,70 %	10,09 %
Maksevõime üldine tase	käibevara / lühiajalised kohustused	1,10	1,23
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	võõrkapital / omakapital	0,96	0,68

2019. aastal on plaanis laiendada ettevõtte tegevust hoolduskoristuse ja eritööde osas, mitmete uute suurl klientidega on juba edasised kokkulepped sõlmitud. 2019. aastal on ettevõtte müügituluks prognoositud 2,6 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,1 miljonit eurot.

Aivi Koppa

Juhatuses liige

Tallinn, 08. mai 2019. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 975	5 302	2
Nõuded ja ettemaksed	351 296	275 455	3,4
Varud	5 713	5 048	5
Kokku käibevarad	362 984	285 805	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	78 700	59 379	3
Kinnisvarainvesteeringud	143 565	100 121	6
Materiaalsed põhivarad	403 459	402 836	7
Immateriaalsed põhivarad	2 780	2 780	8
Kokku põhivarad	628 504	565 116	
Kokku varad	991 488	850 921	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	53 915	42 632	9,10
Võlad ja ettemaksed	275 912	190 185	11,12,13
Kokku lühiajalised kohustised	329 827	232 817	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	155 347	110 577	9,10
Kokku pikaajalised kohustised	155 347	110 577	
Kokku kohustised	485 174	343 394	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	640	640	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	464 131	453 118	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 987	51 213	
Kokku omakapital	506 314	507 527	
Kokku kohustised ja omakapital	991 488	850 921	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 434 738	2 086 183	16
Muud äritulud	991	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-899 386	-692 143	17
Mitmesugused tegevuskulud	-338 854	-290 370	18
Tööjõukulud	-1 045 330	-955 713	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-93 082	-89 247	7
Muud ärikulud	-5 231	-2 017	20
Ärikasum (kahjum)	53 846	56 693	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-840	0	
Intressitulud	1 360	8 600	
Intressikulud	-5 329	-5 230	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 037	60 063	
Tulumaks	-10 050	-8 850	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 987	51 213	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TP Kinnisvarahooldus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

TP Kinnisvarahooldus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel Kaubad, toore, materjal.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Transpordivahendid	5
Masinaid ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressi tulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

TP Kinnisvarahooldus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	0	4 128
Arvelduskontod	5 975	1 174
Kokku raha	5 975	5 302

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	274 589	274 589	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	274 589	274 589	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	85 419	7 419	78 000	0	23
Muud nõuded	65 440	65 440	0	0	4
Laenunõuded	40 000	40 000	0	0	
Intressinõuded	25 440	25 440	0	0	
Ettemaksed	3 848	3 848	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 704	3 704	0	0	
Muud makstud ettemaksed	144	144	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	700	0	700	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	429 996	351 296	78 700	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	195 738	195 738	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	195 738	195 738	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	64 561	6 061	58 500	0	23
Muud nõuded	65 440	65 440	0	0	4
Laenunõuded	40 000	40 000	0	0	
Intressinõuded	25 440	25 440	0	0	
Ettemaksed	8 216	8 216	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 085	8 085	0	0	
Muud makstud ettemaksed	131	131	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	879	0	879	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	334 834	275 455	59 379	0	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	40 000	40 000	0	0	18,0 %	EUR	31.12.2019
Intressinõuded	25 440	25 440	0	0			
Kokku muud nõuded	65 440	65 440	0	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	40 000	40 000	0	0	18,0 %	EUR	31.12.2018
Intressinõuded	25 440	25 440	0	0			
Kokku muud nõuded	65 440	65 440	0	0			

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	5 456	4 898
Ettemaksed varude eest	257	150
Kokku varud	5 713	5 048

2018. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

2017. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	98 512
Ostud ja parendused	1 609
Müügid	0
31.12.2017	100 121
Ostud ja parendused	143 565
Müügid	-100 121
31.12.2018	143 565

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	758	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	569	737

Kuni 2018. aastani oli TP Kinnisvaraholdus OÜ soetanud kinnisvarainvesteeringuna korteri Tallinnas, mis müüdi 2018. aastal maha. 2018. aastal soetati kinnisvarainvesteeringuna uus korter Tallinnas, eesmärgiga teenida kasu kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasvust ning teenida üüritulu kinnisvarainvesteeringu lühiajalisest üürist.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2016						
Soetusmaksumus	190 688	221 550	185 569	407 119	54 298	652 105
Akumuleeritud kulum	-33 053	-77 136	-80 136	-157 272	-32 272	-222 597
Jääkmaksumus	157 635	144 414	105 433	249 847	22 026	429 508
Ostud ja parendused	0	48 117	13 671	61 788	15 755	77 543
Amortisatsioonikulu	-3 813	-42 475	-35 430	-77 905	-7 529	-89 247
Muud muutused	0	-14 968	0	-14 968	0	-14 968
31.12.2017						
Soetusmaksumus	190 688	222 402	199 240	421 642	70 053	682 383
Akumuleeritud kulum	-36 866	-87 314	-115 566	-202 880	-39 801	-279 547
Jääkmaksumus	153 822	135 088	83 674	218 762	30 252	402 836
Ostud ja parendused	0	43 355	28 448	71 803	23 516	95 319
Amortisatsioonikulu	-3 814	-41 487	-36 843	-78 330	-10 938	-93 082
Muud muutused	0	-757	-840	-1 597	-17	-1 614
31.12.2018						
Soetusmaksumus	190 688	264 769	212 479	477 248	91 214	759 150
Akumuleeritud kulum	-40 680	-128 570	-138 040	-266 610	-48 401	-355 691
Jääkmaksumus	150 008	136 199	74 439	210 638	42 813	403 459

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 780	2 780
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 780	2 780
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 780	2 780
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 780	2 780
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 780	2 780
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 780	2 780

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	78 068	14 070	63 998	0	6 kuu EURIBOR + 3,39 %	EUR	24.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	78 068	14 070	63 998	0				
Kapitalirendikohustised kokku	131 194	39 845	91 349	0				10
Laenukohustised kokku	209 262	53 915	155 347	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	21 751	7 673	14 078	0	6 kuu EURIBOR + 3,39 %	EUR	15.09.2020	
Pikaajalised laenud kokku	21 751	7 673	14 078	0				
Kapitalirendikohustised kokku	131 458	34 959	96 499	0				10
Laenukohustised kokku	153 209	42 632	110 577	0				

Investeeringislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõtte kinnisvarainvesteeringule.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	131 194	39 845	91 349	0	Euro 6 kuu euribor + 2,84 %	EUR	15.12.2023
Kapitalirendikohustised kokku	131 194	39 845	91 349	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	131 458	34 959	96 499	0	Euro 6 kuu euribor + 2,84 %	EUR	15.10.2022
Kapitalirendikohustised kokku	131 458	34 959	96 499	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	131 677	141 024
Kokku	131 677	141 024

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	60 885	60 885	0	0	
Võlad töövõtjatele	117 861	117 861	0	0	12
Maksuvõlad	85 432	85 432	0	0	13
Muud võlad	9 965	9 965	0	0	
Muud viitvõlad	9 965	9 965	0	0	
Saadud ettemaksed	1 769	1 769	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	275 912	275 912	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 701	32 701	0	0	
Võlad töövõtjatele	90 270	90 270	0	0	12
Maksuvõlad	64 701	64 701	0	0	13
Muud võlad	2 261	2 261	0	0	
Muud viitvõlad	2 261	2 261	0	0	
Saadud ettemaksed	252	252	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	190 185	190 185	0	0	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	68 354	52 844
Puhkusetasude kohustis	49 507	37 426
Kokku võlad töövõtjatele	117 861	90 270

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	900	750
Käibemaks	27 573	16 423
Üksikisiku tulumaks	10 018	9 709
Sotsiaalmaks	43 780	35 175
Kohustuslik kogumispension	1 017	917
Töötuskindlustusmaksed	2 144	1 727
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	85 432	64 701

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
TP Kinnisvarahoidlus OÜ osakapital koosneb ühest osast.		

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	402 494	403 465
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	100 624	100 866
Kokku tingimuslikud kohustised	503 118	504 331

Ettevõtte tingimusliku kohustisena on arvestatud ettevõtte maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 434 738	2 086 183
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 434 738	2 086 183
Kokku müügitulu	2 434 738	2 086 183
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	2 433 980	2 086 183
Kinnisvarainvesteeringu üüritulu	758	0
Kokku müügitulu	2 434 738	2 086 183

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	74 047	57 121
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	120 879	102 805
Alltöövõtutööd	293 143	188 691
Transpordikulud	3 542	53
Tööjõurent	407 775	343 433
Muud	0	40
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	899 386	692 143

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	21 080	24 832
Energia	3 222	3 277
Elektrienergia	2 477	2 363
Soojusenergia	745	914
Veevarustusteenused	765	700
Mitmesugused bürookulud	40 414	38 566
Lähetuskulud	8 417	1 864
Koolituskulud	12 733	2 955
Riiklikud ja kohalikud maksud	489	533
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1
Transpordikulud	95 658	100 057
Ostetud teenused	66 543	36 497
Reklaamikulud	9 229	7 698
Remondikulud	25 338	18 073
Tööriistad ja töövahendid	49 324	50 770
Halduskulud	4 991	3 596
Muud	651	951
Kokku mitmesugused tegevuskulud	338 854	290 370

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	792 484	714 512
Sotsiaalmaksud	252 846	241 201
Kokku tööjõukulud	1 045 330	955 713
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	101	92

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	27	179
Muud	5 204	1 838
Kokku muud ärikulud	5 231	2 017

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	1 972	901
Intressikulu kapitalirendilt	3 357	4 329
Kokku intressikulud	5 329	5 230

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	40 200	10 050	35 400	8 850
Eesti	40 200	10 050	35 400	8 850
Kokku	40 200	10 050	35 400	8 850

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kavi Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	6 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 419	5 107	64 561	7 648
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 717	0	2 846	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teine grupi ettevõtte	37 000	17 500	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juhatuse liige	0	0	0	0			

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted							
Teine grupi ettevõtte	8 500	18 500	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
Juhatusel liige	0	0	1 000	1 000	0,0 %	EUR	30.09.2017

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	6 000	0	0	0
Tütarettevõtted	2 200	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	51 074	100 000	78 713	540
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	3 000	29 650	0	23 795

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	14 400	12 800

2018. aastal kuulus TP Kinnisvarahaldus OÜ juhatusse kaks liiget, kellest ühele maksti töötasu kokku 14 400 eurot.

2017. aastal kuulus TP Kinnisvarahaldus OÜ juhatusse kaks liiget, kellest ühele maksti töötasu kokku 12 800 eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2019

TP Kinnisvarahooldus OÜ (registrikood: 10589583) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVI KOPPA	Juhatuse liige	24.05.2019
KAIDO KOPPA	Juhatuse liige	24.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TP Kinnisvarahoodus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud TP Kinnisvarahoodus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt TP Kinnisvarahoodus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

24.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

TP Kinnisvarahoidus OÜ (registrikood: 10589583) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	24.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	464 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 987
Kokku	503 118
Jaotamine	
Dividendideks	40 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	462 718
Kokku	503 118

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	464 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 987
Kokku	503 118
Jaotamine	
Dividendideks	40 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	462 718
Kokku	503 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	2433980	99.97%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kavi Invest OÜ	12205807	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56222709
E-posti aadress	kaido@tphooldus.ee
Veebilehe aadress	www.tphooldus.ee