

# 2016. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** TP Kinnisvarahoidus OÜ

**registrikood:** 10589583

**tänavanimi ja maja number:** Lastekodu tn 25

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10113

**telefon:** +372 56222709

**e-posti aadress:** kaido@tpholdus.ee

**veebilehe aadress:** www.tpholdus.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	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 20 Tööjõukulud	18
Lisa 21 Muud ärikulud	18
Lisa 22 Intressikulud	19
Lisa 23 Tulumaks	19
Lisa 24 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

## Tegevusaruanne

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

TP Kinnisvarahooldus 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. 18 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 Kinnisvarahooldus OÜ 2016. a müügitulu oli 1 816 781 eurot, suurenedes eelmise majandusaastaga võrreldes 232 796 euro võrra. 2016. a kahjum oli 27 622 eurot, majandusaasta kasum vähenes eelmise aastaga võrreldes 131 177 euro võrra. 2016. a soetas ettevõtte uuemaid materiaalseid põhivarasid kokku 157 507 euro eest.

2016. aastal töötas TP Kinnisvarahooldus OÜ-s keskmiselt 82 töötajat ning nende palgakulu oli kokku 613 472 eurot.

2016. aastal kuulus TP Kinnisvarahooldus OÜ juhatusse kaks liiget, kellest ühele maksti töötasu kokku 9 200 eurot.

TP Kinnisvarahooldus OÜ peamised finantssuhtarvud on:

	Arvutus metoodika	2016	2015
Varade rentaablus	puhaskasum / varad kokku * 100	-3,19 %	12,46 %
Omakapitali rentaablus	puhaskasum / omakapital *100	-5,62 %	18,92 %
Maksevõime üldine tase	käibevara / lühiajalised kohustused	1,36	1,28
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	võõrkapital / omakapital	0,76	0,52

2017. aastal on plaanis laiendada ettevõtte tegevust hoolduskoristuse ja eritööde osas, mitmete uute suurklientidega on juba edasised kokkulepped sõlmitud. 2017. aastal on ettevõtte müügituluks prognoositud 2,0 miljon eurot ja puhaskasumiks 0,1 miljonit eurot.

Kaido Koppa

Juhatuses liige

Tallinn, 08. mai 2017. a

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 158	19 415	2
Nõuded ja ettemaksud	302 795	230 375	3,4
Varud	5 456	2 926	5
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>333 409</b>	<b>252 716</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	700	700	3
Kinnisvarainvesteeringud	98 512	42 500	6
Materiaalsed põhivarad	429 508	532 521	7
Immateriaalsed põhivarad	2 780	2 780	8
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>531 500</b>	<b>578 501</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>864 909</b>	<b>831 217</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 576	49 811	9,10
Võlad ja ettemaksud	193 724	147 068	11,12,13
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>244 300</b>	<b>196 879</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	128 895	87 102	9,10
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>128 895</b>	<b>87 102</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>373 195</b>	<b>283 981</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	640	640	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	516 140	440 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 622	103 555	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>491 714</b>	<b>547 236</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>864 909</b>	<b>831 217</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 816 781	1 583 985	16
Muud äritulud	12 240	576	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-642 303	-526 542	18
Mitmesugused tegevuskulud	-284 555	-222 212	19
Tööjõukulud	-833 895	-645 515	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-77 788	-63 671	7
Muud ärikulud	-12 956	-13 240	21
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-22 476</b>	<b>113 381</b>	
Intressitulud	8 216	8 186	
Intressikulud	-6 387	-10 662	22
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-20 647</b>	<b>110 905</b>	
Tulumaks	-6 975	-7 350	23
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-27 622</b>	<b>103 555</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

TP Kinnisvarahooldus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja see 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.

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 hoivuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuõuded, 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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
Masinad 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 finantskulukuks 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases 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 kulutusi 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 tulumaksukohustuse 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 äriiliste otsustele.

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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	17 500	1 684
Arvelduskontod	7 658	17 731
<b>Kokku raha</b>	<b>25 158</b>	<b>19 415</b>



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	162 516	162 516	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	162 516	162 516	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	73 242	73 242	0	0	24
Muud nõuded	58 160	58 160	0	0	4
Laenu nõuded	40 000	40 000	0	0	
Intressinõuded	18 160	18 160	0	0	
Ettemaksed	8 877	8 877	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 135	8 135	0	0	
Muud makstud ettemaksed	742	742	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	700	0	700	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>303 495</b>	<b>302 795</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	154 710	154 710	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	154 710	154 710	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 167	17 167	0	0	24
Muud nõuded	50 880	50 880	0	0	4
Laenu nõuded	40 000	40 000	0	0	
Intressinõuded	10 880	10 880	0	0	
Ettemaksed	7 618	7 618	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 601	7 601	0	0	
Muud makstud ettemaksed	17	17	0	0	
Muud pikaajalised nõuded	700	0	700	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>231 075</b>	<b>230 375</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	

## Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	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	31.12.2017
Intressinõuded	18 160	18 160	0	0			
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>58 160</b>	<b>58 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

  

	31.12.2015	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	31.12.2016
Intressinõuded	10 880	10 880	0	0			
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>50 880</b>	<b>50 880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

## Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	4 358	2 393
Ettemaksed varude eest	1 098	533
<b>Kokku varud</b>	<b>5 456</b>	<b>2 926</b>

2016. a varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

2015. a varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2014</b>	54 415
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-11 915
Müügid	0
<b>31.12.2015</b>	42 500
Ostud ja parendused	98 512
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Müügid	-42 500
<b>31.12.2016</b>	98 512

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	282	0

Kuni 2016. aastani oli TP Kinnisvarahoidlus OÜ soetanud kinnisvarainvesteeringuna hoonestamata kinnistu, mis müüdi 2016. aastal maha. 2017. aastal soetatu kinnisvarainvesteeringuna korter Tallinnas.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
<b>31.12.2014</b>							
Soetusmaksumus	413 170	132 686	105 868	238 554	37 640	689 364	
Akumuleeritud kulum	-60 650	-42 089	-27 049	-69 138	-21 896	-151 684	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>352 520</b>	<b>90 597</b>	<b>78 819</b>	<b>169 416</b>	<b>15 744</b>	<b>537 680</b>	
Ostud ja parendused	0	45 758	25 343	71 101	0	71 101	
Amortisatsioonikulu	-8 264	-25 859	-24 679	-50 538	-4 869	-63 671	
Müügid	0	-12 589	0	-12 589	0	-12 589	
Muud muutused	0	0	0	0	0	0	
<b>31.12.2015</b>							
Soetusmaksumus	413 170	145 060	131 211	276 271	37 640	727 081	
Akumuleeritud kulum	-68 914	-47 153	-51 728	-98 881	-26 765	-194 560	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>344 256</b>	<b>97 907</b>	<b>79 483</b>	<b>177 390</b>	<b>10 875</b>	<b>532 521</b>	
Ostud ja parendused	0	86 491	54 358	140 849	16 658	157 507	
Amortisatsioonikulu	-4 555	-39 318	-28 408	-67 726	-5 507	-77 788	
Müügid	-182 066	0	0			-182 066	
Muud muutused		-666		-666		-666	
<b>31.12.2016</b>							
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	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>157 635</b>	<b>144 414</b>	<b>105 433</b>	<b>249 847</b>	<b>22 026</b>	<b>429 508</b>	

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Ehitised	170 000	0
Masinad ja seadmed	0	12 000
Transpordivahendid	0	12 000
<b>Kokku</b>	<b>170 000</b>	<b>12 000</b>

## Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2014</b>		
Soetusmaksumus	910	910
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	910	910
Ostud ja parendused	1 870	1 870
<b>31.12.2015</b>		
Soetusmaksumus	2 780	2 780
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	2 780	2 780
Ostud ja parendused	0	0
<b>31.12.2016</b>		
Soetusmaksumus	2 780	2 780
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	2 780	2 780

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	29 165	7 414	21 751	0	6 kuu EURIBOR + 3,39 %	EUR	15.09.2020	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	29 165	7 414	21 751	0				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	150 306	43 162	107 144	0				10
<b>Laenukohustised kokku</b>	179 471	50 576	128 895	0				

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaenud	19 321	17 161	2 160	0	EURIBOR EUR 6 k + 3,1 %	EUR	31.05.2017	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	19 321	17 161	2 160	0				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	117 592	32 650	84 942	0				10
<b>Laenukohustised kokku</b>	136 913	49 811	87 102	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	0	344 256
<b>Kokku</b>	<b>0</b>	<b>344 256</b>

## Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	150 306	43 162	107 144	0	EURIBOR EUR 6 k + 2,84 %	EUR	15.08.2021
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	150 306	43 162	107 144	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	117 592	32 650	84 942	0	EURIBOR EUR 6 k + 2,84 %	EUR	30.12.2020
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>117 592</b>	<b>32 650</b>	<b>84 942</b>	<b>0</b>			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	164 398	127 159
<b>Kokku</b>	<b>164 398</b>	<b>127 159</b>

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 162	47 162	0	0	
Võlad töövõtjatele	91 698	91 698	0	0	12
Maksuvõlad	54 630	54 630	0	0	13
Muud võlad	175	175	0	0	
Muud viitvõlad	175	175	0	0	
Saadud ettemaksed	59	59	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>193 724</b>	<b>193 724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 245	26 245	0	0	
Võlad töövõtjatele	61 114	61 114	0	0	12
Maksuvõlad	59 063	59 063	0	0	13
Muud võlad	646	646	0	0	
Muud viitvõlad	646	646	0	0	
Saadud ettemaksed	0	0	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>147 068</b>	<b>147 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	54 171	33 367
Puhkusetasude kohustis	37 527	27 747
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>91 698</b>	<b>61 114</b>

## Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	600	600
Käibemaks	8 366	16 010
Üksikisiku tulumaks	8 870	13 031
Sotsiaalmaks	34 389	26 440
Kohustuslik kogumispension	799	1 189
Töötuskindlustusmaksed	1 606	1 791
Intress	0	2
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>54 630</b>	<b>59 063</b>

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
TP Kinnisvarahoodus OÜ osakapital koosneb ühest osast.		

## Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	390 814	435 232
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	97 704	108 808
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>488 518</b>	<b>544 040</b>

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



## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 816 781	1 583 985
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 816 781</b>	<b>1 583 985</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 816 781</b>	<b>1 583 985</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	1 816 781	1 583 985
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 816 781</b>	<b>1 583 985</b>

## Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	12 240	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	568
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	8
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>12 240</b>	<b>576</b>

## Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	65 037	182 065
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	92 299	0
Alltöövõtutööd	140 774	45 931
Transpordikulud	1 393	1 596
Tööjõurent	342 800	296 950
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>642 303</b>	<b>526 542</b>

## Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	20 062	3 000
<b>Energia</b>	<b>3 368</b>	<b>3 683</b>
Elektrienergia	2 187	2 245
Soojusenergia	1 181	1 438
Veevarustusteenused	551	0
Mitmesugused bürookulud	33 114	32 463
Lähetuskulud	1 155	252
Koolituskulud	2 926	5 397
Riiklikud ja kohalikud maksud	886	816
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	31	0
Transpordikulud	93 828	96 575
Ostetud teenused	41 194	29 194
Reklaamikulud	10 017	11 001
Remondikulud	25 744	17 032
Tööriistad ja töövahendid	46 868	16 241
Halduskulud	4 779	5 743
Muud	32	815
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>284 555</b>	<b>222 212</b>

## Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	622 672	488 757
Sotsiaalmaksud	211 223	156 758
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>833 895</b>	<b>645 515</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	83	76

## Lisa 21 Muud ärikulud (eurodes)

	2016	2015
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	12 064	1 158
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	11 915
Trahvid, viivised ja hüvitised	50	94
Muud	842	73
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>12 956</b>	<b>13 240</b>

## Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenuidelt	860	1 976
Intressikulu kapitalirendilt	5 527	8 686
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>6 387</b>	<b>10 662</b>

## Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	27 900	6 975	29 400	7 350
Eesti	27 900	6 975	29 400	7 350
<b>Kokku</b>	<b>27 900</b>	<b>6 975</b>	<b>29 400</b>	<b>7 350</b>

## Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	73 242	6 033	13 350	5 208
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	914	0	0	583

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teine grupi ettevõtte	122 200	67 050	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juhatusel liige	0	0	0	0			

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teine grupi ettevõtte	53 500	0	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juhatusel liige	0	0	0	17 900	0,0 %	EUR	30.09.2015

**Ostud ja müügid**

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	89 276	170 000	47 088	3 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640	9 096	0	11 191

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	9 200	7 200

2016. aastal kuulus TP Kinnisvarahaldus OÜ juhatusse kaks liiget, kellest ühele maksti töötasu kokku 9 200 eurot.

2015. aastal kuulus TP Kinnisvarahaldus OÜ juhatusse kaks liiget, kellest ühele maksti töötasu kokku 7 200 eurot.

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2017

**TP Kinnisvarahoidlus OÜ (registrikood: 10589583) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVI KOPPA	Juhatuse liige	29.05.2017
KAIDO KOPPA	Juhatuse liige	29.05.2017

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TP Kinnisvarahooldus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud TP Kinnisvarahooldus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, 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 20.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt TP Kinnisvarahooldus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.05.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

TP Kinnisvarahoidus OÜ (registrikood: 10589583) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	30.05.2017

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	516 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 622
<b>Kokku</b>	<b>488 518</b>
Katmine	
Dividendideks	35 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	453 118
<b>Kokku</b>	<b>488 518</b>

2016. aasta kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	516 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 622
<b>Kokku</b>	<b>488 518</b>
Katmine	
Dividendideks	35 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	453 118
<b>Kokku</b>	<b>488 518</b>

2016. aasta kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	1816781	100.00%	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