

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osühing Tolli Vara

registrikood: 10968381

tänavatalu nimi, Kohtu tn 1

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihnumber: 93812

telefon: +372 5289790

e-posti aadress: info@kompakt.ee

veebilehe aadress: www.kompakt.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Muud võlad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 13 Üldhalduskulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Tolli Vara peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraalane tegevus, kinnisvara üürile andmine ja korrashoiu tagamine. Kinnisvara portfelli aruandeaastal ei ole suurendatud.

Juhatuse liikme tasud olid koos sotsiaalmaksudega 0 eurot.

Ettevõttes töötajaid ei ole.

Ettevõtte eesmärk on leida rentnik Tolli 1 objektile, mis vajab investeringuid ja seisab hetkel tühjana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	59	22
Nõuded ja ettemaksed	6 162	2 660
Kokku käibevarad	6 221	2 682
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	867 000	867 000
Kokku põhivarad	867 000	867 000
Kokku varad	873 221	869 682
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	54 325	54 325
Võlad ja ettemaksed	243 936	204 904
Kokku lühiajalised kohustised	298 261	259 229
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	402 553	402 553
Kokku pikaajalised kohustised	402 553	402 553
Kokku kohustised	700 814	661 782
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	119 512	119 512
Ülekurss	284 327	284 327
Kohustuslik reservkapital	11 951	11 951
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-207 890	-167 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 493	-40 733
Kokku omakapital	172 407	207 900
Kokku kohustised ja omakapital	873 221	869 682

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	17 474	20 389
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 907	-17 991
Brutokasum (-kahjum)	2 567	2 398
Üldhalduskulud	-56	-320
Muud äritulud	0	714
Muud ärikulud	-82	-10
Ärikasum (kahjum)	2 429	2 782
Intressikulud	-37 922	-43 515
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 493	-40 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 493	-40 733

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tolli Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad 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 vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 640 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektid tulevikus

saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Tootmisseadmed 8-12 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arenguväljaminekud 5 aastat

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

OÜ Tolli Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;

- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	59	22
Kokku raha	59	22

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 162	6 162
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 162	6 162
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 660	2 660
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 660	2 660

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		59
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59	59

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	866 286
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	714
31.12.2019	867 000
31.12.2020	867 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 474	20 389
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 907	-17 991

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	54 325	54 325			6%	eur	2021
Lühiajalised laenud kokku	54 325	54 325					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	402 553		402 553		10%	eur	2023
Pikaajalised laenud kokku	402 553		402 553				
Laenukohustised kokku	456 878	54 325	402 553				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	54 325	54 325			6%	eur	2020
Lühiajalised laenud kokku	54 325	54 325					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	402 553		402 553		10%	eur	2020
Pikaajalised laenud kokku	402 553		402 553				
Laenukohustised kokku	456 878	54 325	402 553				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	867 000	867 000

Kokku	867 000	867 000
-------	---------	---------

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 681	2 681
Maksuvõlad	59	59
Muud võlad	241 196	241 196
Intressivõlad	241 196	241 196
Kokku võlad ja ettemaksed	243 936	243 936
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 572	1 572
Maksuvõlad	59	59
Muud võlad	203 273	203 273
Intressivõlad	203 273	203 273
Kokku võlad ja ettemaksed	204 904	204 904

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressivõlad	241 196	241 196
Kokku muud võlad	241 196	241 196
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Intressivõlad	203 273	203 273
Kokku muud võlad	203 273	203 273

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	119 512	119 512
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 474	20 389
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 474	20 389
Kokku müügitulu	17 474	20 389
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	17 474	20 389
Kokku müügitulu	17 474	20 389

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	714
Kokku muud äritulud	0	714

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-9 044	-12 069
Elektrienergia	-9 044	-12 069
Sisseostetud tööd ja teenused	-1 440	-1 440
Kindlustuskulud	-525	-700
Maamaks	-452	-452
Veekulud	-3 446	-3 330
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 907	-17 991

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-7	-10
Muud	-49	-310
Kokku üldhalduskulud	-56	-320

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		598 237		563 574
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 162	1 440	2 660	

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
AS Holostovi Kinnisvarahaldus	2 390

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 440	17 474	1 440	20 389

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2021

osaühing Tolli Vara (registrikood: 10968381) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	01.09.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-207 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 493
Kokku	-243 383

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17474	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Greatway	11449192	Eesti	29878 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus	10131720	Eesti	89634 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5289790
E-posti aadress	info@compakt.ee
Veebilehe aadress	www.compakt.ee