

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osühing Tolli Vara

registrikood: 10968381

tänava/talu 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	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 13 Üldhalduskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 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.

Alates septembrist 2017 ettevõttes töötajaid ei ole.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40	2	2
Nõuded ja ettemaksed	1 991	596	3
Kokku käibevarad	2 031	598	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	866 286	849 300	5
Kokku põhivarad	866 286	849 300	
Kokku varad	868 317	849 898	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	54 325	54 325	6
Võlad ja ettemaksed	162 806	117 558	7
Kokku lühiajalised kohustised	217 131	171 883	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	402 553	402 553	6
Kokku pikaajalised kohustised	402 553	402 553	
Kokku kohustised	619 684	574 436	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	119 512	119 512	9
Ülekurss	284 327	284 327	
Kohustuslik reservkapital	11 951	11 951	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-140 328	-105 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 829	-35 262	
Kokku omakapital	248 633	275 462	
Kokku kohustised ja omakapital	868 317	849 898	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	18 254	14 920	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 252	-13 218	12
Brutokasum (-kahjum)	2	1 702	
Üldhalduskulud	-271	-361	13
Muud äritulud	16 986	6 912	11
Muud ärikulud	-31	0	
Äri kasum (kahjum)	16 686	8 253	
Intressikulud	-43 515	-43 515	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 829	-35 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 829	-35 262	

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 alljärgnevates 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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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 varaobjektilt tulevikus

saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Tootmiseseadmed 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 otstarbekohasesse 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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	40	2
Kokku raha	40	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 991	1 991
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 991	1 991
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	596	596
Kokku nõuded ja ettemaksed	596	596

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	59	108
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59	108

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	842 388
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 912
31.12.2017	849 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	16 986
31.12.2018	866 286

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 254	14 920
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 252	-13 218

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	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	2019
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				
	31.12.2017	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	2018
Lühiajalised laenud kokku	54 325	54 325					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	402 553		402 553		10%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	402 553		402 553				
Laenukohustised kokku	456 878	54 325	402 553				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	849 300	842 388
Kokku	849 300	842 388

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	599	599
Maksuvõlad	59	59
Muud võlad	162 148	162 148
Intressivõlad	159 758	159 758
Muud viitvõlad	2 390	2 390
Kokku võlad ja ettemaksed	162 806	162 806
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	596	596
Maksuvõlad	108	108
Muud võlad	116 854	116 854
Intressivõlad	116 244	116 244
Muud viitvõlad	610	610
Kokku võlad ja ettemaksed	117 558	117 558

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Intressivõlad	159 758	159 758
Muud viitvõlad	2 390	2 390
Kokku muud võlad	162 148	162 148
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Intressivõlad	116 244	116 244
Muud viitvõlad	610	610
Kokku muud võlad	116 854	116 854

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	119 512	119 512
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (eurodes) vastavalt 89634 ja 29878 eurot		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 254	14 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 254	14 920
Kokku müügitulu	18 254	14 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	18 254	14 920
Kokku müügitulu	18 254	14 920

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16 986	6 912
Kokku muud äritulud	16 986	6 912

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-2 390	-6
Energia	-10 449	-8 539
Elektrienergia	-10 449	-8 539
Tööjõukulud	0	-903
Sisseostetud tööd ja teenused	-1 440	-360
Kindlustuskulud	-700	-700
Maamaks	-452	-452
Veekulud	-2 821	-2 258
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 252	-13 218

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-9	-11
Muud	-262	-350
Kokku üldhalduskulud	-271	-361

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	-675
Sotsiaalmaksud	0	-228
Kokku tööjõukulud	0	-903

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		525 709		483 064
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 991	0	596	610

2018	Saadud laenud
Emaettevõtja	
AS Holostovi Kinnisvarahaldus	2 390

Ostud ja müügid

	2017
	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 920

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

osaühing Tolli Vara (registrikood: 10968381) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	27.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-140 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 829
Kokku	-167 157

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18254	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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