

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing Tolli Vara

registrikood: 10968381

tänava/talu nimi, Kohtu 1

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

Ettevõttes on tööle üks töötaja, kes tegeleb kinnistu korrashoiuga.

Juhatuselise liikme tasud olid koos sotsiaalmaksudega 0 eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	72	512	2
Nõuded ja ettemaksed	1 302	1 023	3
Kokku käibevara	1 374	1 535	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	825 871	825 871	5
Kokku põhivara	825 871	825 871	
Kokku varad	827 245	827 406	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	54 325	54 325	6
Võlad ja ettemaksed	30 096	26 930	7
Kokku lühiajalised kohustused	84 421	81 255	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	402 553	369 005	6
Kokku pikaajalised kohustused	402 553	369 005	
Kokku kohustused	486 974	450 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	119 512	119 512	9
Ülekurss	284 327	284 327	
Kohustuslik reservkapital	11 951	11 951	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-38 644	-28 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36 875	-9 895	
Kokku omakapital	340 271	377 146	
Kokku kohustused ja omakapital	827 245	827 406	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	14 447	15 368	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 109	-16 654	12
Brutokasum (-kahjum)	338	-1 286	
Üldhalduskulud	-400	-426	13
Muud äritulud	0	28 621	11
Muud ärikulud	-6	-22	
Ärikasum (kahjum)	-68	26 887	
Intressikulud	-36 807	-36 782	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-36 875	-9 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36 875	-9 895	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-68	26 887
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-28 621
Kokku korrigeerimised	0	-28 621
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-279	623
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-93	-1 627
Kokku rahavood äritegevusest	-440	-2 738
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	3 000
Kokku rahavood	-440	262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	512	250
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-440	262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72	512

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	119 512	284 327	11 951	-28 749	387 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-9 895	-9 895
31.12.2014	119 512	284 327	11 951	-38 644	377 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-36 875	-36 875
31.12.2015	119 512	284 327	11 951	-75 519	340 271

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tolli Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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
- 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 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustused

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 kuulavas 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 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	72	512
Kokku raha	72	512

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 302	1 302
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 302	1 302

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	977	977
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46	46
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 023	1 023

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	65		65
Üksikisiku tulumaks	15		16
Sotsiaalmaks	25		25
Töötuskindlustusmaksed	1		1
Ettemaksukonto jääk		46	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	106	46	107

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	797 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	28 621
31.12.2014	825 871
31.12.2015	825 871

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 447	15 368
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 110	-13 105

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	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	2016
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				
Laenukohustused kokku	456 878	54 325	402 553				
	31.12.2014	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	2015
Lühiajalised laenud kokku	54 325	54 325					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	369 005		369 005		10%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	369 005		369 005				
Laenukohustused kokku	423 330	54 325	369 005				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised		825 871
Kokku		825 871

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	676	676
Võlad töövõtjatele	100	100
Maksuvõlad	106	106
Muud võlad	29 214	29 214
Intressivõlad	29 214	29 214
Kokku võlad ja ettemaksed	30 096	30 096
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	769	769
Võlad töövõtjatele	100	100
Maksuvõlad	107	107
Muud võlad	25 954	25 954
Intressivõlad	25 954	25 954
Kokku võlad ja ettemaksed	26 930	26 930

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	29 214	29 214
Kokku muud võlad	29 214	29 214
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	25 954	25 954
Kokku muud võlad	25 954	25 954

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	119 512	119 512
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (eurodes) vastavalt 89634 ja 29878 eurot		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 447	15 368
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 447	15 368
Kokku müügitulu	14 447	15 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	14 447	15 368
Kokku müügitulu	14 447	15 368

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	28 621
Kokku muud äritulud	0	28 621

Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	-795	-2 343
Energia	-8 218	-9 036
Elektrienergia	-8 218	-9 036
Tööjõukulud	-1 204	-1 206
Sisseostetud tööd ja teenused	0	-404
Valvekulud	0	332
Kindlustuskulud	-1 130	-1 130
Maamaks	-452	-452
Veekulud	-2 310	-2 415
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 109	-16 654

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-32	-31
Muud	-368	-395
Ostetud teenused	0	0
Kokku üldhalduskulud	-400	-426

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-900	-900
Sotsiaalmaksud	-304	-306
Kokku tööjõukulud	-1 204	-1 206
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		402 553		369 005
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 302		977	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		41 769		40 139

2015	Müügid	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		14 447
2014	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja		3 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 368	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2016

osaühing Tolli Vara (registrikood: 10968381) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	09.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-38 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36 875
Kokku	-75 519

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14447	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus	10131720	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	89634 EUR
OÜ Greatway	11449192	Tallinn, Harju maakond, Eesti	29878 EUR

Sidevahendid

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