

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: TAVA Invest OÜ

registrikood: 11211272

tänava/talu nimi, Rävala pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 5132543, +372 5058648

e-posti aadress: TAVA.Invest.OY@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tava Invest OÜ on asutatud 19.jaanuaril 2006. aastal. TAVA Invest OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürimine, ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud ja kasum

2020. aastal oli Tava Invest OÜ müügitulu 53 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2020. aasta lõppes ettevõtte jaoks 44 tuhande eurose kasumiga.

Investeeringud

2020. aastal TAVA Invest OÜ kinnisvarasse ei investeerinud. Kinnisvara müüdi aruande perioodil 95 tuhande euro eest.

Personal

Palgalisi töötajaid ettevõttel ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgnevas majandusaastaks

2021. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevaid investeeringuprojekte, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2021.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 270	10 887	
Nõuded ja ettemaksed	75 869	48 360	2
Kokku käibevarad	78 139	59 247	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 806	3 806	
Nõuded ja ettemaksed	121 919	64 417	2
Kinnisvarainvesteeringud	413 005	507 556	4
Kokku põhivarad	538 730	575 779	
Kokku varad	616 869	635 026	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	40 000	40 000	5
Võlad ja ettemaksed	53 261	47 645	6
Kokku lühiajalised kohustised	93 261	87 645	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	219 191	287 309	5
Kokku pikaajalised kohustised	219 191	287 309	
Kokku kohustised	312 452	374 954	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	257 343	201 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 262	55 538	
Kokku omakapital	304 417	260 072	
Kokku kohustised ja omakapital	616 869	635 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	53 352	61 121	7
Muud äritulud	21 515	20 520	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 181	-16 551	8
Mitmesugused tegevuskulud	-21 467	-18 115	
Muud ärikulud	-2	-1 250	
Ärikasum (kahjum)	38 217	45 725	
Intressitulud	12 235	26 127	
Intressikulud	-6 195	-16 314	
Muud finantstulud ja -kulud	5	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 262	55 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 262	55 538	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TAVA Invest 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ TAVA Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, millela ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasesse väärtusesse, kasutades professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"] Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel teiseks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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 juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 või 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil - korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeermise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruande perioodi või varasemate perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandustulemusi, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	998	998	0
Ostjatelt laekumata arved	998	998	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 299	6 299	0
Muud nõuded	190 407	68 488	121 919
Laenunõuded	151 919	30 000	121 919
Intressinõuded	38 488	38 488	0
Ettemaksed	84	84	0
Tulevaste perioodide kulud	84	84	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	197 788	75 869	121 919

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	769	769	0
Ostjatelt laekumata arved	769	769	0
Muud nõuded	112 008	47 591	64 417
Laenunõuded	64 417	0	64 417
Intressinõuded	47 591	47 591	0
Ettemaksed	0	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 777	48 360	64 417

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11667144	Tava Kortrid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara arendus	100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	522 144
Ostud ja parendused	94 552
Müügid	-109 140
31.12.2019	507 556
Müügid	-94 551
31.12.2020	413 005

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 352	58 721
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 181	8 399

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	40 000	40 000			2%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	170 000	0	170 000	0	2%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud krediidasutstelt	49 191	0	49 191	0	3,6%+6 kuu Euribor	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	219 191	0	219 191	0			
Laenukohustised kokku	259 191	40 000	219 191	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	40 000	40 000			2%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	200 000	0	200 000	0	2%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud krediidasutstelt	87 309	0	87 309	0	3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	287 309	0	287 309	0			
Laenukohustised kokku	327 309	40 000	287 309	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	5 908	5 908
Maksuvõlad	8 884	8 884
Muud võlad	34 834	34 834
Intressivõlad	4 834	4 834
Dividendivõlad	30 000	30 000
Saadud ettemaksed	3 635	3 635
Muud saadud ettemaksed	3 635	3 635
Kokku võlad ja ettemaksed	53 261	53 261
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 284	3 284
Maksuvõlad	7 429	7 429
Muud võlad	34 193	34 193
Intressivõlad	4 193	4 193
Dividendivõlad	30 000	30 000
Saadud ettemaksed	2 739	2 739
Muud saadud ettemaksed	2 739	2 739
Kokku võlad ja ettemaksed	47 645	47 645

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 352	61 121
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 352	61 121
Kokku müügitulu	53 352	61 121
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri/rendi tulu	53 352	61 121
Kokku müügitulu	53 352	61 121

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Kommunaalkulud	2 610	1 890
Kinnisvarainvesteeringute kautes kulud	11 498	8 399
Muud	1 073	6 262
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	15 181	16 551

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151 912	214 834	112 008	204 192

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2021

TAVA Invest OÜ (registrikood: 11211272) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	29.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	257 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 262
Kokku	301 605
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	301 605
Kokku	301 605

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	257 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 262
Kokku	301 605
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	301 605
Kokku	301 605

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53352	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martinvest OÜ	11163202	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
APEX HOLDING OÜ	10932615	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5132543
Mobiiltelefon	+372 5058648
E-posti aadress	TAVA.Invest.OY@eesti.ee