

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: TAVA Invest OÜ

registrikood: 11211272

tänavatalu nimi, Rävala pst 3/Kuke tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 5132543

e-posti aadress: martin.vahter@1partner.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	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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

2017. aastal oli Tava Invest OÜ müügitulu 50 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2017. aasta lõppes ettevõtte jaoks 42 tuhande eurose kasumiga.

Investeeringud

2017. aastal TAVA Invest OÜ investeeris kinnisvarasse 38 tuhat eurot ning teenis tulu investeeringu müügist 7 tuhat eurot.

Personal

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

Eesmärgid järgnevals majandusaastaks

2018. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevaid investeeringuprojekte, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2018.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 312	15 973	
Nõuded ja ettemaksed	19 928	19 265	2
Kokku käibevarad	69 240	35 238	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 806	3 806	
Nõuded ja ettemaksed	96 978	88 910	2
Kinnisvarainvesteeringud	451 046	451 046	4
Kokku põhivarad	551 830	543 762	
Kokku varad	621 070	579 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 325	8 320	5
Võlad ja ettemaksed	51 389	10 088	6
Kokku lühiajalised kohustised	59 714	18 408	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	371 007	374 338	5
Kokku pikaajalised kohustised	371 007	374 338	
Kokku kohustised	430 721	392 746	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 943	171 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 594	11 598	
Kokku omakapital	190 349	186 254	
Kokku kohustised ja omakapital	621 070	579 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	49 938	45 817	7
Muud äritulud	7 346	685	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 058	-17 292	8
Mitmesugused tegevuskulud	-4 658	-2 581	
Muud ärikulud	-1 247	-1 247	
Ärikasum (kahjum)	41 321	25 382	
Intressitulud	6 640	2 555	
Intressikulud	-6 367	-11 684	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 655	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 594	11 598	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 594	11 598	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TAVA Invest 2017. 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, milleta 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 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 31.12.2017 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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 408	4 408	0
Ostjatelt laekumata arved	505	505	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 903	3 903	0
Muud nõuded	112 498	15 520	96 978
Laenuõuded	96 978	0	96 978
Intressinõuded	15 520	15 520	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 906	19 928	96 978

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 616	3 616	0
Ostjatelt laekumata arved	3 616	3 616	0
Muud nõuded	104 559	15 649	88 910
Laenuõuded	88 910	0	88 910
Intressinõuded	15 649	15 649	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 175	19 265	88 910

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11667144	Tava Korteriid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürimine	100	100
14100509	Vabriku Finants OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürimine	50	50

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	451 046
31.12.2016	451 046
31.12.2017	451 046

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 937	45 817
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 227	7 643

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud krediidasutstelt	8 325	8 325			3,6%+6 kuu Euribor	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	8 325	8 325					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	275 000	0	275 000	0	2%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud krediidasutstelt	96 007	0	96 007	0	3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2020
Pikaajalised laenud kokku	371 007	0	371 007	0			
Laenukohustised kokku	379 332	8 325	371 007	0			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud krediidasutstelt	8 320	8 320			3,6%+6 kuu Euribor	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	8 320	8 320					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	270 000	0	270 000	0	2%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud krediidasutstelt	104 338	0	104 338	0	3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	374 338	0	374 338	0			
Laenukohustised kokku	382 658	8 320	374 338	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	866	866
Maksuvõlad	7 509	7 509
Muud võlad	40 020	40 020
Intressivõlad	10 020	10 020
Dividendivõlad	30 000	30 000
Saadud ettemaksed	2 994	2 994
Muud saadud ettemaksed	2 994	2 994
Kokku võlad ja ettemaksed	51 389	51 389

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	687	687
Maksuvõlad	26	26
Muud võlad	7 112	7 112
Intressivõlad	7 112	7 112
Saadud ettemaksed	2 263	2 263
Muud saadud ettemaksed	2 263	2 263
Kokku võlad ja ettemaksed	10 088	10 088

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 938	45 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	49 938	45 817
Kokku müügitulu	49 938	45 817
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri/rendi tulu	49 938	45 817
Kokku müügitulu	49 938	45 817

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Kommunaalkulud	2 632	1 962
Kinnisvarainvesteeringute kautes kulud	6 227	7 643
Muud	1 199	7 687
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 058	17 292

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 497	285 020	88 910	277 112

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 980	49 912	10 000	5 000	2%-10%	EUR	31.12.2020

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 910	25 500	15 000	35 000	2%-10%	EUR	31.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2018

TAVA Invest OÜ (registrikood: 11211272) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	13.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 943
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 594
Kokku	187 537
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	187 537
Kokku	187 537

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 943
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 594
Kokku	187 537
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	187 537
Kokku	187 537

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49938	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5132543
E-posti aadress	martin.vahter@1partner.ee