

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2014
aruandeaasta lõpp:	31.12.2014

ärinimi: TAVA Invest OÜ

registrikood: 11211272

tänava/talu nimi,	Rävala pst 3/Kuke tn 2
maja ja korteri number:	
linn:	Tallinn
maakond:	Harju maakond
postisihtnumber:	10143

telefon: +372 5132543

e-posti aadress: martin.vahter@1partner.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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

2014. aastal oli Tava Invest OÜ müügitulu 37 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2014. aasta lõppes ettevõtte jaoks 32 tuhande eurose kasumiga.

	2014	2013
Müügitulu (tuh. €)	37	34
Tulu kasv + / langus -	8%	-15%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	32	4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,2	0,18
ROA	23%	1%
ROE	5%	4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta puhaskahjum(kasum)/ aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskahjum(kasum)/ aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2015. aastal TAVA Invest OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

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

Eesmärgid järgnevaiks majandusaastaks

2015. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2015.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	25 764	1 855	
Nõuded ja ettemaksed	44 316	134 798	2
Kokku käibevara	70 080	136 653	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	82 194	185 843	2
Kinnisvarainvesteeringud	451 046	451 046	4
Kokku põhivara	535 796	639 445	
Kokku varad	605 876	776 098	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 886	21 068	6
Kokku lühiajalised kohustused	21 886	21 068	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	443 955	647 042	5
Kokku pikaajalised kohustused	443 955	647 042	
Kokku kohustused	465 841	668 110	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 177	100 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 046	4 354	
Kokku omakapital	140 035	107 988	
Kokku kohustused ja omakapital	605 876	776 098	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	37 132	34 102	7
Muud äritulud	34 127	4 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 788	-7 559	8
Mitmesugused tegevuskulud	-6 553	-3 564	9
Muud ärikulud	-1 249	-1 173	
Kokku ärikasum (-kahjum)	41 669	25 806	
Intressikulud	-28 785	-25 942	
Muud finantstulud ja -kulud	19 162	4 490	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 046	4 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 046	4 354	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	41 669	25 806
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 185	-495
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 482	-2 945
Kokku rahavood äritegevusest	44 336	22 366
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-114 038
Antud laenud	-25 000	-140 459
Antud laenude tagasimaksed	228 648	10 652
Laekunud intressid	9 309	408
Kokku rahavood investeerimistegevusest	212 957	-243 437
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 300	327 500
Saadud laenude tagasimaksed	-205 387	-90 782
Makstud intressid	-30 297	-14 944
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-233 384	221 774
Kokku rahavood	23 909	703
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 855	1 152
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 909	703
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 764	1 855

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	101 011	103 823
Vigade parandamise mõju			-192	-192
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	100 819	103 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 354	4 354
Muud muutused omakapitalis			3	3
31.12.2013	2 556	256	105 176	107 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)			32 046	32 046
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2014	2 556	256	137 223	140 035

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TAVA Invest 2014. 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.

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 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.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital on moodustatud iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Reservkapital peab moodustama 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 21/79 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 31.12.2014 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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 334	2 334	
Ostjatelt laekumata arved	2 334	2 334	
Muud nõuded	124 176	41 982	82 194
Laenunõuded	82 194		82 194
Intressinõuded	41 982	41 982	
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 510	44 316	82 194

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 149	1 149	
Ostjatelt laekumata arved	1 149	1 149	
Muud nõuded	319 492	133 649	185 843
Laenunõuded	285 843	100 000	185 843
Intressinõuded	33 649	33 649	
Kokku nõuded ja ettemaksed	320 641	134 798	185 843

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11667144	Tava Korterid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürile andmine	100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	333 009
Ostud ja parendused	114 037
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 000
31.12.2013	451 046
31.12.2014	451 046

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 173	12 788
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 071	5 160

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	128 331		128 331		5%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud krediitiasutstelt	315 624		315 624		3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2016
Pikaajalised laenud kokku	443 955		443 955				
Laenukohustused kokku	443 955		443 955				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised mitte krediitiasutustelt	511 324		511 324		5%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud krediitiasutstelt	135 718		135 718		3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2016
Pikaajalised laenud kokku	647 042		647 042				
Laenukohustused kokku	647 042		647 042				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 117	1 117
Maksuvõlad	34	34
Muud võlad	16 354	16 354
Intressivõlad	16 354	16 354
Saadud ettemaksed	4 381	4 381
Tulevaste perioodide tulud	4 381	4 381
Kokku võlad ja ettemaksed	21 886	21 886
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	317	317
Maksuvõlad	74	74
Muud võlad	16 587	16 587
Intressivõlad	16 587	16 587
Saadud ettemaksed	4 090	4 090
Muud saadud ettemaksed	4 090	4 090
Kokku võlad ja ettemaksed	21 068	21 068

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 132	34 102
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 132	34 102
Kokku müügitulu	37 132	34 102
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri/rendi tulud	21 061	12 788
Muud tulud	16 071	21 314
Kokku müügitulu	37 132	34 102

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Kommunaalkulud	2 683	2 163
Kinnisvarainvesteeringute kautes kulud	18 694	4 979
Muud	411	417
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 788	7 559

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Kindlustuskulu	403	388
Juriidilised kulud	492	526
Ruumide sisustus	5 190	0
Muud	468	2 650
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 553	3 564

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 685	124 176	319 491	527 911

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	25 000	228 648	0	195 700

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 266	61	140 459	10 652	187 500	86 500

Raamatupidamiskohustustlase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2015

TAVA Invest OÜ (registrikood: 11211272) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 046
Kokku	137 223

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 046
Kokku	137 223

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	37132	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
APEX HOLDING OÜ	10932615	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Martininvest OÜ	11163202	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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