

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2009
aruandeaasta lõpp:	31.12.2009
ärinimi või sihtasutuse nimi:	TAVA Invest OÜ
registrikood:	11211272
tänava/talu nimi,	Rävala pst 3/Kuke tn 2
maja ja korteri number:	
küla/alev/alevik/linn:	Tallinn
postisihthumber:	10143
maakond:	Harju maakond
telefon:	+372 66 84 700
faks:	+373 66 84 701
e-posti aadress:	martin.vahter@eesti.ee

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Muud nõuded	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Muud võlad	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

TAVA Invest OÜ on asutatud 19. jaanuar 2006. aastal. OÜ TAVA Invest põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aastal oli OÜ TAVA Invest müügitulu 0 krooni. Ettevõtte jaoks lõppes 2009. aasta 59 tuhande kroonise kasumiga, mis tekkis deposiidi intressi laekumisest.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh. kr)	0	0
Tulu kasv +/-langus -	-	-
Puhaskasum/kahjum (tuh. kr)	59	-809
Puhasrentaablus	-	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	153	0,08
ROA	2%	-36%
ROE	6%	-80%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokahjumimäär (%) = aruandeaasta brutokasum(kahjum)/ aruandeaasta müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta puhaskasum(kahjum) / aruandeaasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara /

aruandeaasta lühiajalised kohustused

- ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum(kahjum) / aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum(kahjum) / aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2009. aastal investeeris TAVA Invest OÜ kinnisvarasse 1 152 tuhat krooni. Ettevõtte soetas 2009. aasta jooksul kolm korteriomandit.

Personal

OÜ TAVA Invest ei olnud 2009. aastal ühtegi töötajat. 2009. aasta jooksul ei arvestatud tegevjuhtkonnale ega kõrgema juhtkonna liikmetele tasusid ega muid soodustusi.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

TAVA Invest OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate investeeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

Martin Vahter juhatuse liige

Tanel Tarum juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud OÜ Tava Invest 2009. aasta raamatupidamise aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ TAVA Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Martin Vahter juhatuse liige

Tanel Tarum juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	612 497	1 187 872	
Nõuded ja ettemaksed	153 204	264 417	3
Kokku käibevara	765 701	1 452 289	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	40 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	800 000	800 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 151 831	0	4
Kokku põhivara	1 991 831	800 000	
Kokku varad	2 757 532	2 252 289	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5 839	18 497	6
Kokku lühiajalised kohustused	5 839	18 497	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 682 900	1 223 900	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 682 900	1 223 900	
Kokku kohustused	1 688 739	1 242 397	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	965 892	1 775 023	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 901	-809 131	
Kokku omakapital	1 068 793	1 009 892	
Kokku kohustused ja omakapital	2 757 532	2 252 289	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 804	0
Mitmesugused tegevuskulud	-6 282	-54 825
Muud ärikulud	0	-833 771
Ärikasum (-kahjum)	-12 086	-888 596
Finantstulud ja -kulud	70 987	79 465
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 901	-809 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 901	-809 131

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-12 086	-888 596
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	833 769
Muud korrigeerimised	0	420 478
Kokku korrigeerimised	0	1 254 247
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	151 213	-152 504
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 839	-4 962
Makstud intressid	-64 389	-116 535
Kokku rahavood äritegevusest	80 577	91 650
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 151 831	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 546 610
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-40 000	0
Laekunud intressid	76 879	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 114 952	1 546 620
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 104 000	228 900
Saadud laenude tagasimaksed	-645 000	-685 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	459 000	-456 100
Kokku rahavood	-575 375	1 182 170
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 187 872	5 701
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-575 375	1 182 171
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	612 497	1 187 872

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	1 775 023	1 819 023
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-809 131	-809 131
31.12.2008	40 000	4 000	965 892	1 009 892
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			58 901	58 901
31.12.2009	40 000	4 000	1 024 793	1 068 793

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TAVA Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendeid.

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

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

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

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 laenuid 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 laenuid, 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 maksamise 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 ettevõttele 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.

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.

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.

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.

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 31.12.2009 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
TAVA Kortierid OÜ	Eesti	Kinnisvara ost-müük ja arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2009
TAVA Kortierid OÜ	40 000	40 000

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	800 000		800 000	
Intressinõuded	151 913	151 913		
Muud nõuded	1 291	1 291		
Kokku muud nõuded	953 204	153 204	800 000	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	800 000		800 000	
Intressinõuded	111 913	111 913		
Muud nõuded	152 504	152 504		
Kokku muud nõuded	1 064 417	264 417	800 000	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
Ostud ja parendused	1 151 831	
31.12.2009	1 151 831	
	2009	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 380	

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud mitte krediitasutustelt	1 682 900		1 682 900	
Pikaajalised laenud kokku	1 682 900		1 682 900	
Laenukohustused kokku	1 682 900		1 682 900	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud mitte krediitasutustelt	1 223 900		1 223 900	
Pikaajalised laenud kokku	1 223 900		1 223 900	
Laenukohustused kokku	1 223 900		1 223 900	

Lisa 6 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	0			
Muud võlad	5 837	5 837		
Kokku muud võlad	5 837	5 837		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	18 497	18 497		
Kokku muud võlad	18 497	18 497		

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ TAVA Invest ei olnud 2009. aastal ühtegi töötajat. 2009. aasta jooksul ei arvestatud tegevjuhtkonnale ega kõrgema juhtkonna liikmetele tasusid ega muid soodustusi.

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	800 000	1 682 900	800 000	1 223 900

Aruande digitaalallkirjad

TAVA Invest OÜ (registrikood: 11211272) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	05.05.2010
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	11.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	965 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 901
Kokku	1 024 793
Aruandeaasta kasum summa 58 901 krooni jääb bilansis omakapitali koosseisu eelmiste perioodide jaotamata kasumi kirjele.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	965 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 901
Kokku	1 024 793
Aruandeaasta kasum summas 58 901 krooni jääb bilansis omakapitali koosseisu eelmise perioodide jaotamata kasumi kirjele.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
APEX HOLDING OÜ	10932615	F.R. Kreutzwaldi 4A-29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Martinest OÜ	11163202	Kalevala 9, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

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