

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: TO Finance OÜ

registrikood: 11733906

tänava/talu nimi, Laaniku tn 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10915

telefon: +372 5254424

e-posti aadress: taavi.ojala@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

TO Finance OÜ on 2009.a. oktoobris asutatud ettevõtte, mis kuulub 100%-liselt Eesti residendist füüsilisele isikule. Ettevõtte põhitegevuseks on investeringute tegemine ning Tallinnas Kristiines asuva korteri üürileandmine,

Ettevõtte jätkas tavapärase majandustegevusega ehk investeeris väärtpaberitesse ning üüris pikaajalisele üürnikule korterit Tallinnas Kristiines. TO Finance sõlmis 2018.a. juunis uue korteri ostuks võlaõiguslepingu ja tasus ettemaksu, korter valmib 2019. aastal. Pärast valmimist on korter plaanis sisustada ja pikaajalisele üürile anda.

Aruandeaasta puhaskasumiks 2018. aastal kujunes 2,7 tuhat eurot. Aruandeaastal ettevõtte juhatajale töötasu ei makstud ning muid väljamakseid ega soodustusi juhatajale ei tehtud. 2018. aasta jooksul muud palgalist tööjõudu ettevõtte ei kasutanud. Tulevasteks perioodideks ei ole ettevõtte oma tegevusalades suuremaid muudatusi planeerinud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 902	64 120	2
Finantsinvesteeringud	188 065	204 804	3
Nõuded ja ettemaksed	193	191	
Kokku käibevarad	241 160	269 115	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	166 251	135 452	4
Kokku põhivarad	166 251	135 452	
Kokku varad	407 411	404 567	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 303	1 157	
Kokku lühiajalised kohustised	1 303	1 157	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	209 908	209 908	5
Kokku pikaajalised kohustised	209 908	209 908	
Kokku kohustised	211 211	211 065	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	190 690	163 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 698	27 570	
Kokku omakapital	196 200	193 502	
Kokku kohustised ja omakapital	407 411	404 567	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 600	6 600	7
Mitmesugused tegevuskulud	-691	-1 034	
Ärikasum (kahjum)	5 909	5 566	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 286	21 965	
Intressitulud	75	39	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 698	27 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 698	27 570	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TO Finance 2018. aasta 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud käesoleva aastaaruande väikeettevõtjale kehtestatud nõudeid järgides.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, muud nõuded, ning lühiajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja ekvivalendid ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 väärtusel. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise 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 oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	1 902	13 120
Lühiajaline tähtajaline hoius	51 000	51 000
Kokku raha	52 902	64 120

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	219 886	15 000	234 886
Soetamine	4 044	0	4 044
Müük müügihinnas või lunastamine	-48 963	0	-48 963
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	14 837	0	14 837
31.12.2017	189 804	15 000	204 804
Kajastatud õiglasest väärtuses	189 804	0	189 804
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	15 000	15 000
Soetamine	9 502	0	9 502
Müük müügihinnas või lunastamine	-15 138	0	-15 138
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-11 103	0	-11 103
31.12.2018	173 065	15 000	188 065
Kajastatud õiglasest väärtuses	173 065	0	173 065
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	15 000	15 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	135 452
31.12.2017	135 452
Ostud ja parendused	30 799
31.12.2018	166 251

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 600	6 600

Aruandeaastal tegi ettevõtte ettemaksu täiendava kinnisvarainvesteeringu soetamiseks. Kõnealuse ettemaksu suurus oli 31 tuhat eurot. Uus soetatav korter valmib 2019.aastal ning on mõeldud samuti pikaajaliseks üürileandmiseks.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen omanikult	209 908	0	209 908	0	0%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	209 908	0	209 908	0			
Laenukohustised kokku	209 908	0	209 908	0			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen omanikult	209 908	0	209 908	0	0%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	209 908	0	209 908	0			
Laenukohustised kokku	209 908	0	209 908	0			

Ettevõtte on omanikult saanud pikaajalist intressivaba laenu, mille saldo 31.12.2018 seisuga oli 209,908.- (31.12.2017 209,898.-) eurot. Kõnealusele laenule ei ole seatud tagatisi ning see kuulub tagastamisele 2020.aasta lõpuks. Saadud laenu on ettevõtte kasutanud investeeringute teostamiseks.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest 2,556 eurose nimiväärtusega osast.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustas 193,4 tuhat (31. detsember 2017: 190,7 tuhat) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 154,7 tuhat (31. detsembril 2017: 152,6 tuhat) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 38,7 tuhat (31. detsembril 2017: 38,1 tuhat) eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 600	6 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 600	6 600
Kokku müügitulu	6 600	6 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	6 600	6 600
Kokku müügitulu	6 600	6 600

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei kasutanud ettevõtte palgalist tööjõudu. Samuti ei maksnud ega arvestanud ettevõtte tasu või muid soodustusi juhatuse liikmele.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	209 908	0	209 908

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							
Pikaajaline laen omanikult	0	0	5 000	5 000	0%	EUR	31.12.2018

Aruandeaastal ettevõtte seotud osapooltega tehinguid ei teinud.

Ettevõtte sai 2017.aastal omanikult pikaajalist intressivaba laenu summas 5 tuhat eurot. Samuti tagastas ettevõtte omanikule laenu 2017.aastal summas 5 tuhat eurot.

Muid tehinguid seotud osapooltega pole ettevõtte 2018. ega 2017.aastal teinud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2019

TO Finance OÜ (registrikood: 11733906) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	01.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	190 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 698
Kokku	193 388
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	193 388
Kokku	193 388

Aruandeaasta kasumit mitte jaotata ning lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Taavi Ojala	37905306526		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5254424
E-posti aadress	taavi.ojala@gmail.com