

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Toomkooli Invest

registrikood: 11517841

tänavatalu nimi, Toomkooli 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

telefon: +372 5044090

e-posti aadress: mart@konesko.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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Toomkooli Invest põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud. 2012 aastal teeniti tulu mitme kinnisasja üürileandmisest.

Uurimus- ja arenguväljaminekuid 2012. aastal ei tehtud ja neid ei planeerita ka järgneval majandusaastal.

Ettevõtteel töötajaid ei ole. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	22 188	85 049	
Nõuded ja ettemaksed	6 084	0	2
Kokku käibevara	28 272	85 049	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 027 106	2 079 676	3
Kokku põhivara	2 027 106	2 079 676	
Kokku varad	2 055 378	2 164 725	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 805	1 108	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 805	1 108	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 837 291	1 994 291	4
Kokku pikaajalised kohustused	1 837 291	1 994 291	
Kokku kohustused	1 840 096	1 995 399	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	166 514	52 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 956	114 194	
Kokku omakapital	215 282	169 326	
Kokku kohustused ja omakapital	2 055 378	2 164 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	111 735	44 867	7
Muud äritulud	0	99 715	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 676	-7 433	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-52 570	-22 438	
Muud ärikulud	-1 578	-954	
Ärikasum (kahjum)	45 911	113 757	
Finantstulud ja -kulud	45	437	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	45 956	114 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 956	114 194	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	45 911	113 757
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	52 570	22 438
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-98 716
Kokku korrigeerimised	52 570	-76 278
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 084	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 697	-25 647
Laekunud intressid	45	0
Kokku rahavood äritegevusest	94 139	11 832
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	255 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 961
Laekunud intressid	0	437
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	253 476
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-157 000	-255 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-157 000	-255 000
Kokku rahavood	-62 861	10 308
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 049	74 741
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62 861	10 308
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 188	85 049

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	52 320	55 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)			114 194	114 194
31.12.2011	2 556	256	166 514	169 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)			45 956	45 956
31.12.2012	2 556	256	212 470	215 282

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toomkooli Invest 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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 soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara töö jõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule eluale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 õiglases väärtuses (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.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 075	6 075			
Ostjatelt laekumata arved	6 075	6 075			
Muud nõuded	9	9			
Viitlaekumised	9	9			9
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 084	6 084			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 475	2 261 115	2 267 590
Akumuleeritud kulum	0	-11 153	-11 153
Jääkmaksumus	6 475	2 249 962	2 256 437
Ostud ja parendused		1 962	1 962
Müügid		-156 284	-156 284
Amortisatsioonikulu		-22 439	-22 439
31.12.2011			
Soetusmaksumus	6 475	2 102 785	2 109 260
Akumuleeritud kulum	0	-29 584	-29 584
Jääkmaksumus	6 475	2 073 201	2 079 676
Amortisatsioonikulu		-52 570	-52 570
31.12.2012			
Soetusmaksumus	6 475	2 102 785	2 109 260
Akumuleeritud kulum	0	-82 154	-82 154
Jääkmaksumus	6 475	2 020 631	2 027 106

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	111 735	43 173
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 676	5 256
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		255 000

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laen	1 837 291			1 837 291	0	9
Pikaajalised laenud kokku	1 837 291			1 837 291		
Laenukohustused kokku	1 837 291			1 837 291		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laen	1 994 291			1 994 291	0	
Pikaajalised laenud kokku	1 994 291			1 994 291		
Laenukohustused kokku	1 994 291			1 994 291		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	355	355		
Muud võlad	2 450	2 450		
Muud viitvõlad	2 450	2 450		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 805	2 805		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 080	1 080		
Muud võlad	28	28		
Muud viitvõlad	28	28		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 108	1 108		

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda kuni 1/10 puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2012 moodustas 212 470 (31. detsember 2011: 166 514) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2013 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 167 851 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 44 619 eurot		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 735	44 867
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	111 735	44 867
Kokku müügitulu	111 735	44 867
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	111 735	43 174
Muud teenused	0	1 693
Kokku müügitulu	111 735	44 867

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9	1 837 291	1 994 291

2012	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 250
2011	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	255 000

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2013

OÜ Toomkooli Invest (registrikood: 11517841) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART-JÄRVO HIRTENTREU	Juhatuse liige	14.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toomkooli Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Toomkooli Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Toomkooli Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika 19, Tallinn 10613

14.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toomkooli Invest (registrikood: 11517841) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	14.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	166 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 956
Kokku	212 470
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	212 470
Kokku	212 470

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111735	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart-Järvo Hirtentreu	36402050235		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044090
E-posti aadress	mart@konesko.ee