

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: TAVA Kortерid OÜ

registrikood: 11667144

tänava/talu nimi, Rävāla pst 3/Kuke tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 6684700

faks: +372 6684701

e-posti aadress: tanel.tarum@eesti.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Müügitulu	10
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Sissejuhatus

TAVA Kortерid OÜ on asutatud 09. juunil 2009. aastal. TAVA Kortерid OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürimine, ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud, kasum

2013. aastal oli TAVA Kortерid OÜ müügitulu 10 tuhat eurot. Ettevõtte jaoks lõppes 2013. aasta 5 tuhande eurose kasumiga.

	31.12.2013	31.12.2012
Müügitulu (tuh. €)	10	9
Puhasrentaablus	52%	44%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	5	4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,45	0,31
ROA	4%	3%
ROE	14%	13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* 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

2013. aastal TAVA Kortерid OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

TAVA Kortерid OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatuse liige ja selleks volitatud isik, eraldi tasu nendele määratud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

TAVA Kortерid OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 437	1 040	
Nõuded ja ettemaksed	200	0	
Kokku käibevara	3 637	1 040	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	119 361	119 361	2
Kokku põhivara	119 361	119 361	
Kokku varad	122 998	120 401	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 400	3
Võlad ja ettemaksed	7 923	6 160	
Kokku lühiajalised kohustused	7 923	9 560	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	77 942	78 913	3
Kokku pikaajalised kohustused	77 942	78 913	
Kokku kohustused	85 865	88 473	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 116	25 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205	4 018	
Kokku omakapital	37 133	31 928	
Kokku kohustused ja omakapital	122 998	120 401	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	9 985	9 100	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-318	-378	5
Mitmesugused tegevuskulud	-542	-136	
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 125	8 586	
Intressikulud	-3 920	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 205	8 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205	8 586	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 125	8 586
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-200	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-90	0
Kokku rahavood äritegevusest	8 835	8 586
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 371	-3 461
Makstud intressid	-2 067	-4 215
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 438	-7 676
Kokku rahavood	2 397	910
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 040	130
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 397	910
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 437	1 040

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	25 228	28 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 018	4 018
31.12.2012	2 556	256	29 246	32 058
Vigade parandamise mõju			-130	-130
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	29 116	31 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 205	5 205
31.12.2013	2 556	256	34 321	37 133

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TAVA Korterid OÜ 2013. 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

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).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses, kasutades ettevõtteväliste 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 või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muutuks 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 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

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.

Seotud osapooled

TAVA Korterid OÜ loeb seotud osapoolteks;

*omanikke (sh emaettevõtte omanikud);

*tütär- ja sidusettevõtteid;

*teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

*eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	119 361
31.12.2012	119 361
31.12.2013	119 361

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 985	9 100

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	40 867		40 867		6 kuu EURIBOR + 4,5%	EUR	31.12.2015
Laenud mitte krediitiasutustelt	37 075		37 075		5%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	77 942		77 942				
Laenukohustused kokku	77 942		77 942				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	3 400	3 400			6 kuu EURIBOR + 4,5%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	3 400	3 400					
Pikaajalised laenud							
Laenud krediitiasutustelt	41 838		41 838		6 kuu EURIBOR + 4,5%	EUR	26.02.2014
Laenud mitte krediitiasutustelt	37 075		37 075		5%	EEK	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	78 913		78 913				
Laenukohustused kokku	82 313	3 400	78 913				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 985	9 100
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 985	9 100
Kokku müügitulu	9 985	9 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	9 985	9 100
Kokku müügitulu	9 985	9 100

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Kommunaalteenused	0	0
Kindlustuskulud	318	262
Valvekulu	0	0
Muud	0	116
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	318	378

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tava Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	40 646	0	41 792

Tava Korteri OÜ on saanud 2011. aastal laenu emaettevõttelt kogusummas 34 074,91 eurot. Laenuintressi kohustus on 31.12.2013 seisuga 6 571,15 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

TAVA Korterid OÜ (registrikood: 11667144) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIRGE MURAK	Juhatuse liige	30.06.2014
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205
Kokku	34 321

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205
Kokku	34 321

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9985	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
TAVA Invest OÜ	11211272	Rävala pst 3/Kuke tn 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684700
Faks	+372 6684701
E-posti aadress	tanel.tarum@eesti.ee