

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: T.T. Varahaldur OÜ

registrikood: 10956024

tänavatalu nimi, Rannametsa tee 2
maja ja korteri number:

küla: Pringi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74011

telefon: +372 56232941

e-posti aadress: tonu@ltt.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Põhiliseks tegevuseks on kinnisvara müügi-, nõustamis- ja haldusteenused.

Kõrvaltegevuseks veesõidukite rentimine, vahendamine, purjetamis- ja reklaamiteenused, samuti psühholoogiline nõustamine, turundustegevus.

2014 aastal pakuti klientidele peamiselt kinnisvara haldamisega seotud nõustamis- ja erinevaid haldusteenuseid.

Majandusaasta käive oli 75 771 eurot, millest põhitegevuse maht oli 98,5% ja kõrvalteenusena, psühholoogiline nõustamine 1,5%. 2014 käibe kogumaht suurenes 9 % võrreldes eelneva perioodiga.

2014 majandusaasta puhaskasum oli 17 573 eurot.

2014 arvestati 10 333 eurot juhtuse liikme tasu. Töötajaid oli kaks ja töötasu arvestati 9 026 eurot.

Põhivara soetati 2 343 euro väärtuses.

2015 aastal jätkatakse erinevate teenuste pakkumist ning võimalusel investeeritakse kinnisvarasse ja väärtpaberitesse.

Tõnis Tõniste
juhtuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 916	6 438	2
Nõuded ja ettemaksed	15 939	22 592	3
Kokku käibevara	37 855	29 030	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	40 000	0	5
Materiaalne põhivara	37 864	50 706	6
Kokku põhivara	77 864	50 706	
Kokku varad	115 719	79 736	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	32 557	37 557	7
Võlad ja ettemaksed	8 692	5 282	8
Kokku lühiajalised kohustused	41 249	42 839	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	45 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	45 000	0	
Kokku kohustused	86 249	42 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 085	-1 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 573	36 068	
Kokku omakapital	29 470	36 897	
Kokku kohustused ja omakapital	115 719	79 736	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	75 771	69 433	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 435	-3 346	12
Tööjõukulud	-24 104	-9 492	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 184	-15 071	
Muud ärikulud	-22	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	26 026	41 524	
Intressikulud	-2 196	-5 845	
Muud finantstulud ja -kulud	389	389	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 219	36 068	
Tulumaks	-6 646	0	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 573	36 068	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	26 026	41 524	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 184	15 071	
Kokku korrigeerimised	15 184	15 071	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 042	-7 226	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 864	1 257	
Kokku rahavood äritegevusest	51 116	50 626	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 343	-4 960	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-40 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42 343	-4 960	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	45 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 000	-59 211	
Makstud intressid	-1 650	-10 486	
Makstud dividendid	-25 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 645	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 705	-69 697	
Kokku rahavood	15 478	-24 031	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 438	30 469	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 478	-24 031	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 916	6 438	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	-1 983	829
Aruandeaasta kasum (kahjum)			36 068	36 068
31.12.2013	2 556	256	34 085	36 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 573	17 573
Makstud dividendid			-25 000	-25 000
31.12.2014	2 556	256	26 658	29 470

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

T.T.Varahaldur OÜ 2014. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust 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.

Maad ei amortiseerita.

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 elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**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 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 sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. 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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ T.T. Varahaldur aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakonto	8 916	6 438
Kassa	13 000	0
Kokku raha	21 916	6 438

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Muud nõuded	15 525	15 525	
Laenuõuded	12 782	12 782	
Intressinõuded	2 743	2 743	
Ettemaksed	413	413	
Tulevaste perioodide kulud	413	413	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 939	15 939	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 240	7 240	
Ostjatelt laekumata arved	7 240	7 240	
Muud nõuded	15 136	15 136	
Laenuõuded	12 782	12 782	
Intressinõuded	2 354	2 354	
Ettemaksed	216	216	
Tulevaste perioodide kulud	216	216	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 592	22 592	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 849	2 245
Üksikisiku tulumaks		461	163
Sotsiaalmaks		823	362
Kohustuslik kogumispension		50	22
Töötuskindlustusmaksed		17	17
Intress		1	
Ettemaksukonto jääk	1		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	3 201	2 809

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	0	
Soetamine	40 000	40 000
31.12.2014	40 000	40 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 000	40 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku		
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara
31.12.2012			
Soetusmaksumus	82 677	82 677	50 168
Akumuleeritud kulum	-32 662	-32 662	-39 366
Jääkmaksumus	50 015	50 015	10 802
Ostud ja parendused		0	4 960
Amortisatsioonikulu	-8 267	-8 267	-6 804
31.12.2013			
Soetusmaksumus	82 677	82 677	55 128
Akumuleeritud kulum	-40 929	-40 929	-46 170
Jääkmaksumus	41 748	41 748	8 958
Ostud ja parendused			2 343
Muud ostud ja parendused			2 343
Amortisatsioonikulu	-8 268	-8 268	-6 917
31.12.2014			
Soetusmaksumus	82 677	82 677	57 471
Akumuleeritud kulum	-49 197	-49 197	-53 087
Jääkmaksumus	33 480	33 480	4 384

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud eraisik	2 557	2 557			0%	EUR	31.12.2015
Laen seotud juriidiline isik	30 000	30 000			5%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	32 557	32 557					
Pikaajalised laenud							
Laen seotud juriidiline isik	45 000		45 000		3%	EUR	15.10.2017
Pikaajalised laenud kokku	45 000		45 000				
Laenukohustused kokku	77 557	32 557	45 000				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud eraisik	2 557	2 557			0%	EUR	31.12.2014
Laen seotud juriidiline isik	35 000	35 000			5%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	37 557	37 557					
Laenukohustused kokku	37 557	37 557					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	138	138	
Võlad töövõtjatele	3 825	3 825	
Maksuvõlad	3 201	3 201	4
Muud võlad	1 528	1 528	
Intressivõlad	1 528	1 528	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 692	8 692	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	93	93	
Võlad töövõtjatele	869	869	
Maksuvõlad	2 809	2 809	4
Muud võlad	1 511	1 511	
Intressivõlad	982	982	
Muud viitvõlad	529	529	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 282	5 282	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	21 326	26 927
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 332	7 158
Kokku tingimuslikud kohustused	26 658	34 085

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 771	69 433
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 771	69 433
Kokku müügitulu	75 771	69 433
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Reklaamipinna müük	2 612	5 750
Psühholoogilised teenused	1 558	1 013
kinnisvara müügi-, nõustamis- ja haldusteenused	71 601	62 670
Kokku müügitulu	75 771	69 433

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-1 849	-1 268
Lähetuskulud	0	-529
Koolituskulud	-1 047	-359
Seadmete remont jm.	-4 684	0
Kindlustused	-655	-662
Psühholoogilised teenused	-182	-528
Muud	-2 018	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 435	-3 346

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-18 068	-7 097
Sotsiaalmaksud	-6 036	-2 395
Kokku tööjõukulud	-24 104	-9 492
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	25 000	6 646
Eesti	25 000	6 646
Kokku	25 000	6 646

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 606	35 162
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 479	3 377

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	10 333	1 808

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2015

T.T. Varahaldur OÜ (registrikood: 10956024) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU TÕNISTE	Juhatuse liige	10.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 573
Kokku	26 658
Jaotamine	
Dividendideks	15 000
Kokku	15 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 573
Kokku	26 658
Jaotamine	
Dividendideks	15 000
Kokku	15 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	71601	94.50%	Jah
Muud tervishoiualad	8690	1558	2.06%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56232941
E-posti aadress	tonu@litt.ee