

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Toomkooli Invest

registrikood: 11517841

tänava/talu nimi, Toomkooli 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Muud nõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

OÜ Toomkooli Invest peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvarainvesteeringud. 2015. aastal teeniti tulu mitme kinnisasja üürileandmisest.

Aruandeaastal olulisi investeeringuid ei toimunud ning neid ei planeerita ka lähitulevikus.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei olnud, neid ei planeerita ka järgmistel aastatel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi, toimunud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 154	39 853	
Nõuded ja ettemaksed	28 920	6 084	2
Kokku käibevara	52 074	45 937	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 464 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 346 968	1 948 447	4
Kokku põhivara	3 810 968	1 948 447	
Kokku varad	3 863 042	1 994 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	36 120	393	6
Kokku lühiajalised kohustused	36 120	393	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 350 791	1 611 791	5
Kokku pikaajalised kohustused	3 350 791	1 611 791	
Kokku kohustused	3 386 911	1 612 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	379 388	315 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 931	64 072	
Kokku omakapital	476 131	382 200	
Kokku kohustused ja omakapital	3 863 042	1 994 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	102 057	125 850	8
Mitmesugused tegevuskulud	-10 852	-7 235	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-52 969	-52 969	
Muud ärikulud	-1 602	-1 590	
Kokku ärikasum (-kahjum)	36 634	64 056	
Muud finantstulud ja -kulud	57 297	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 931	64 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 931	64 072	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	36 634	64 056
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	52 969	52 969
Muud korrigeerimised	0	-79 500
Kokku korrigeerimised	52 969	-26 531
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 925	-2 025
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	35 728	-3 661
Laekunud intressid	0	16
Kokku rahavood äritegevusest	122 406	31 855
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-451 490	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 000
Antud laenud	-1 464 000	0
Laekunud intressid	37 385	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 878 105	1 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 739 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 739 000	0
Kokku rahavood	-16 699	32 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 853	6 998
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 699	32 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 154	39 853

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	315 316	318 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)			64 072	64 072
31.12.2014	2 556	256	379 388	382 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)			93 931	93 931
31.12.2015	2 556	256	473 319	476 131

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toomkooli Invest 2015. 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 vähendamisenä.

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 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.

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.

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 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 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 000	9 000		
Ostjatelt laekumata arved	9 000	9 000		
Muud nõuded	1 483 920	19 920	1 464 000	3
Launenõuded	1 464 000		1 464 000	
Intressinõuded	19 911	19 911		
Viitlaekumised	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 492 920	28 920	1 464 000	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 075	6 075		
Ostjatelt laekumata arved	6 075	6 075		
Muud nõuded	9	9		3
Viitlaekumised	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 084	6 084		

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta		
Laenunõuded	1 464 000		1 464 000	5,1%	EUR
Intressinõuded	19 911	19 911			
Viitlaekumised	9	9			
Kokku muud nõuded	1 483 920	19 920	1 464 000		
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta		
Viitlaekumised	9	9			
Kokku muud nõuded	9	9			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	19 575	2 117 565	2 137 140
Akumuleeritud kulum		-134 724	-134 724
Jääkmaksumus	19 575	1 982 841	2 002 416
Amortisatsioonikulu		-52 969	-52 969
Muud muutused	-1 000		-1 000
31.12.2014			
Soetusmaksumus	18 575	2 117 565	2 136 140
Akumuleeritud kulum		-187 693	-187 693
Jääkmaksumus	18 575	1 929 872	1 948 447
Ostud ja parendused		451 490	451 490
Amortisatsioonikulu		-52 969	-52 969
31.12.2015			
Soetusmaksumus	18 575	2 569 055	2 587 630
Akumuleeritud kulum		-240 662	-240 662
Jääkmaksumus	18 575	2 328 393	2 346 968

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 850	125 850
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 852	7 235

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laenud osanikelt	3 176 791			3 176 791	0	EUR
laen	174 000		174 000		0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	3 350 791		174 000	3 176 791		
Laenukohustused kokku	3 350 791		174 000	3 176 791		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laenud osanikelt	1 611 791			1 611 791	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 611 791			1 611 791		
Laenukohustused kokku	1 611 791			1 611 791		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 616	1 616
Saadud ettemaksed	26 504	26 504
Tulevaste perioodide tulud	26 504	26 504
Muud võlad	8 000	8 000
Kokku võlad ja ettemaksed	36 120	36 120

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	393	393
Kokku võlad ja ettemaksed	393	393

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015 moodustas 473 319(31. detsember 2014: 379 388) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2016 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 378 655 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 94 664 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	102 057	125 850
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	102 057	125 850
Kokku müügitulu	102 057	125 850
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	97 850	125 850
Kommunaalteenused	4 207	0
Kokku müügitulu	102 057	125 850

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9	3 176 791	9	1 611 791

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 590 000	25 000
2014	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 500	79 500

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2016

OÜ Toomkooli Invest (registrikood: 11517841) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART-JÄRVO HIRTENTREU	Juhatuse liige	04.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toomkooli Invest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Toomkooli Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Toomkooli Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika 19, Tallinn 10613

05.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toomkooli Invest (registrikood: 11517841) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	05.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	379 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 931
Kokku	473 319
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	473 319
Kokku	473 319

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	97850	95.88%	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