

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tina KVB OÜ

registrikood: 11254726

tänava/talu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 3 - 27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

telefon: +372 5052249, +372 6721222

faks: +372 6721222

e-posti aadress: info@tinakvb.ee

veebilehe aadress: www.tinakvb.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2016. aastal jätkus Tina KVB OÜ äritegevus kinnisvaratehingute vahendamise, kinnisvaraalaste konsultatsioonide ja kinnisvarahalduse valdkonnas.

Kinnisvaraga seotud müügi valdkonna puhul on tegemist suhteliselt hea majandusolukorraga, seetõttu ei näe juhatus riske ettevõtte finantstulemusele ning olulised keskkonnavalasused mõjud tegevustes puuduvad.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutmisega seonduvad riskid aruandele olulist mõju ei avaldanud, samuti puuduvad neid riske kandvad varad ja kohustised.

Tulud, kulud ja kasum

2016. aastal oli ettevõtte müügitulu 47 714 (2015: 68 424) eurot. Tegevuskulud olid 66 695 (2015: 71 345) eurot ning põhivarade kulum oli 1 054 (2015: 5 759) eurot.

Tina KVB OÜ lõpetas aruandeperioodi kasumiga summas 1 137 eurot.

Aruandeperioodil investeeris ettevõtte põhivarasse 168 977 eurot, soetades kinnisvara asukohaga Tallinn, Kreutzwaldi tn.

Personal

Tina KVB OÜ keskmine töötajate arv aruandeperioodil oli 3 töötajat.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest: Jelena Tirmaste. Juhatusel liikmele maksti aruandeperioodil tasusid summas 6 678 eurot.

Juhatusel liikmetele soodustusi antud ei ole, samuti puuduvad juhatusel liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Tina KVB OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tegevuse jätkamine samades tegevusvaldkondades.

Tina KVB OÜ on endiselt tegutsenud ettevõtte.

Peamised finantssuhtarvud 2016

Tulud	47 714
Brutokasumimäär %	-0,10%
Puhaskasum	1 137
Puhasrentaabilus %	2,38%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,70
ROA	0,26%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

*Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100*

*Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

*ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 336	10 060	
Nõuded ja ettemaksed	234 361	159 892	2,3
Varud	2 592	0	
Kokku käibevarad	248 289	169 952	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 000	10 000	
Finantsinvesteeringud	15 810	415 500	4
Nõuded ja ettemaksed	2 100	6 295	2
Materiaalsed põhivarad	168 132	209	5
Kokku põhivarad	196 042	432 004	
Kokku varad	444 331	601 956	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	159 372	18 732	6
Võlad ja ettemaksed	194 074	13 477	3,7
Kokku lühiajalised kohustised	353 446	32 209	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	480 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	480 000	
Kokku kohustised	353 446	512 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 936	232 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 137	-145 547	
Kokku omakapital	90 885	89 747	
Kokku kohustised ja omakapital	444 331	601 956	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	47 714	68 424	8
Muud äritulud	43 986	21 106	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 432	-22 420	
Mitmesugused tegevuskulud	-66 695	-71 345	
Tööjõukulud	-14 406	-12 372	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 054	-5 759	5
Muud ärikulud	-960	-132 571	11
Ärikasum (kahjum)	-4 847	-154 937	
Intressitulud	7 020	9 750	
Intressikulud	-1 036	-360	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 137	-145 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 137	-145 547	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tina KVB OÜ 2016. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

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, ning kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

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

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 135	12 135	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 367	34 367	0	3
Muud nõuded	176 030	176 030	0	
Laenunõuded	169 015	169 015	0	
Intressinõuded	7 015	7 015	0	
Ettemaksed	13 929	11 829	2 100	
Tulevaste perioodide kulud	13 929	11 829	2 100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	236 461	234 361	2 100	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 718	9 718	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 743	4 743	0	3
Muud nõuded	123 382	123 382	0	
Laenunõuded	118 050	118 050	0	
Intressinõuded	5 332	5 332	0	
Ettemaksed	28 344	22 049	6 295	
Tulevaste perioodide kulud	28 344	22 049	6 295	
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 187	159 892	6 295	

Kõik ettevõtte laenunõuded on eurodes. Laenuintress on määratud keskmiselt 5% laenujäägilt.

Ettemaksed summas 13 929 (2015: 28 344) eurot sisaldab ettemakstud kasutusrendimakseid summas 6 296 (2015: 11 681) eurot ja ettemakstud renti summas 5 472 (2015: 5 472) eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0		1 888	
Käibemaks	414	0		21
Üksikisiku tulumaks		145		150
Sotsiaalmaks	0	883	2 078	
Kohustuslik kogumispension		38		29
Töötuskindlustusmaksed		42		34
Intress	0		709	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0		67	
Ettemaksukonto jääk	33 953		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 367	1 108	4 743	234

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2014	480 000	480 000
Soetamine	21 500	21 500
Muud	-86 000	-86 000
31.12.2015	415 500	415 500
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	415 500	415 500
		Kokku
	Muud	
31.12.2015	415 500	415 500
Soetamine	2 700	2 700
Muud	-402 390	-402 390
31.12.2016	15 810	15 810

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	879	666	1 545
Akumuleeritud kulum	0	-781	-555	-1 336
Jääkmaksumus	0	98	111	209
Ostud ja parendused	168 977	0	0	168 977
Amortisatsioonikulu	-845	-98	-111	-1 054
31.12.2016				
Soetusmaksumus	168 977	879	666	170 522
Akumuleeritud kulum	-845	-879	-666	-2 390
Jääkmaksumus	168 132	0	0	168 132

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	159 372	159 372			5%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	159 372	159 372					
Laenukohustised kokku	159 372	159 372					
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	18 732	18 732			5%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	18 732	18 732					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	480 000	0	480 000			EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	480 000		480 000				
Laenukohustised kokku	498 732	18 732	480 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	190 235	190 235	
Võlad töövõtjatele	770	770	
Maksuvõlad	1 108	1 108	3
Muud võlad	1 961	1 961	
Intressivõlad	1 000	1 000	
Muud viitvõlad	961	961	
Kokku võlad ja ettemaksed	194 074	194 074	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 167	12 167	
Võlad töövõtjatele	615	615	
Maksuvõlad	234	234	3
Muud võlad	461	461	
Intressivõlad	360	360	
Muud viitvõlad	101	101	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 477	13 477	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 714	68 424
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 714	68 424
Kokku müügitulu	47 714	68 424
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311 Kinnisvarabüroode tegevus	7 356	33 417
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	30 358	25 007
77111 Sõiduautode ja väikebusside rentimine ja kasutusrent	10 000	10 000
Kokku müügitulu	47 714	68 424

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	9 280
Kompromisskõkkulepped	0	10 326
Laenunõudest loobumine	43 000	0
Muud	986	1 500
Kokku muud äritulud	43 986	21 106

Aruandeperioodil on juhatus loobunud ettevõtte kasuks laenunõudest summas 43 000 eurot.

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	9 679	8 565
Sotsiaalmaksud	4 727	3 807
Kokku tööjõukulud	14 406	12 372
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	776
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	131 250
Muud	953	545
Kokku muud ärikulud	960	132 571

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	6 678	6 678

Tina KVB OÜ ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2017

Tina KVB OÜ (registrikood: 11254726) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA TIRMASTE	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 137
Kokku	88 073
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 073
Kokku	88 073

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 137
Kokku	88 073
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 073
Kokku	88 073

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30358	63.62%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10000	20.96%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	7356	15.42%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jelena Tirmaste	46407020316	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6721222
Faks	+372 6721222
Mobiiltelefon	+372 5052249
E-posti aadress	info@tinakvb.ee
Veebilehe aadress	www.tinakvb.ee