

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2017**

**ärinimi:** TO Finance OÜ

**registrikood: 11733906**

tänava/talu nimi, Laaniku tn 3  
maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 10915

**telefon: +372 5254424**

**e-posti aadress:** taavi.ojala@gmail.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 7  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud           | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                    | 9  |
| Lisa 6 Osakapital                         | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                          | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                        | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                         | 12 |

## Tegevusaruanne

TO Finance OÜ on 2009.a. oktoobris asutatud ettevõte, mis kuulub 100%-liselt Eesti residendist füüsilisele isikule. Ettevõtte põhitegevuseks on investeringute tegemine ning Tallinnas Kristiines asuva korteri üürileandmine,

Aruandeaasta puhaskasumiks 2017. aastal kujunes 28 tuhat eurot. Aruandeaastal ettevõtte juhatajale töötasu ei makstud ning muid väljamakseid ega soodustusi juhatajale ei tehtud. 2017. aasta jooksul muud palgalist tööjõudu ettevõtte ei kasutanud. Tulevasteks perioodideks ei ole ettevõtte oma tegevusalades suuremaid muudatusi planeerinud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 64 120         | 6 502          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 204 804        | 234 886        | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 191            | 119            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>269 115</b> | <b>241 507</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 135 452        | 135 452        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>135 452</b> | <b>135 452</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>404 567</b> | <b>376 959</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 157          | 1 119          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 157</b>   | <b>1 119</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 209 908        | 209 908        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>209 908</b> | <b>209 908</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>211 065</b> | <b>211 027</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 163 120        | 81 058         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 27 570         | 82 062         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>193 502</b> | <b>165 932</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>404 567</b> | <b>376 959</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 6 600         | 6 200         | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 034        | -557          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 566</b>  | <b>5 643</b>  |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 21 965        | 76 124        | 3       |
| Intressitulud                               | 39            | 295           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>27 570</b> | <b>82 062</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>27 570</b> | <b>82 062</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ TO Finance 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud käesoleva aastaaruande väikeettevõtjale kehtestatud nõudeid järgides.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, muud nõuded, ning lühiajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja ekvivalendid ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                               | 31.12.2017    | 31.12.2016   |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Arvelduskontod                | 13 120        | 5 502        |
| Lühiajaline tähtajaline hoius | 51 000        | 1 000        |
| <b>Kokku raha</b>             | <b>64 120</b> | <b>6 502</b> |

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 |               | Kokku          |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Muud          |                |
| <b>31.12.2015</b>                         | 136 312         | 15 000        | 151 312        |
| Soetamine                                 | 22 306          | 0             | 22 306         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -6 484          | 0             | -6 484         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 67 752          | 0             | 67 752         |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>219 886</b>  | <b>15 000</b> | <b>234 886</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 219 886         | 0             | 219 886        |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 0               | 15 000        | 15 000         |
| Soetamine                                 | 4 044           | 0             | 4 044          |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -48 963         | 0             | -48 963        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 14 837          | 0             | 14 837         |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>189 804</b>  | <b>15 000</b> | <b>204 804</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 189 804         | 0             | 189 804        |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 0               | 15 000        | 15 000         |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2015</b>       | 135 452 |
| <b>31.12.2016</b>       | 135 452 |
| <b>31.12.2017</b>       | 135 452 |

|                                                 | 2017  | 2016  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 600 | 6 200 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 0     | 43    |



## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen omanikult       | 209 908    | 0                                | 209 908             | 0           | 0%           | EUR         | 31.12.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 209 908    | 0                                | 209 908             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 209 908    | 0                                | 209 908             | 0           |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen omanikult       | 209 908    | 0                                | 209 908             | 0           | 0%           | EUR         | 31.12.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 209 908    | 0                                | 209 908             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 209 908    | 0                                | 209 908             | 0           |              |             |             |

Ettevõtte on omanikult saanud pikaajalist intressivaba laenu, mille saldo 31.12.2017 seisuga oli 209,908.- (31.12.2016 209,898.-) eurot. Aruandeaastal sai ettevõtte omanikult täiendavat laenu summas 5 tuhat eurot ning tagastas laenu samuti 5 tuhat eurot. Kõnealusele laenule ei ole seatud tagatise ning see kuulub tagastamisele 2020.aasta lõpuks. Saadud laenu on ettevõtte kasutanud investeringute teostamiseks.

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                                       | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                            | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                        | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital koosneb ühest 2,556 eurose nimiväärtusega osast. |            |            |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustas 190,7 tuhat (31. detsember 2016: 163,1 tuhat) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 152,6 tuhat (31. detsembril 2016: 130,5 tuhat) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 38,1 tuhat (31. detsembril 2016: 32,6 tuhat) eurot.

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 6 600        | 6 200        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>6 600</b> | <b>6 200</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 600</b> | <b>6 200</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Renditulu                                   | 6 600        | 6 200        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 600</b> | <b>6 200</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei kasutanud ettevõtte palgalist tööjõudu. Samuti ei maksnud ega arvestanud ettevõtte tasu või muid soodustusi juhatuse liikmele.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 209 908    | 0          | 209 908    |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Pikaajaline laen omanikult                                                                                                       | 0            | 0                          | 5 000         | 5 000                       | 0%           | EUR         | 31.12.2018  |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Pikaajaline laen omanikult                                                                                                       | 0            | 0                          | 50 010        | 45 000                      | 0%           | EUR         | 31.12.2018  |

Ettevõtte on aruandeaastal saanud omanikult pikaajalist intressivaba laenu summas 5 tuhat eurot. Samuti tagastas ettevõtte omanikule laenu aruandeaastal summas 5 tuhat eurot. 2016.aastal sai ettevõtte omanikult laenu 50 tuhat eurot. Kõnelaustele laenudele ei ole seatud tagatist.

Muid tehinguid seotud osapooltega pole ettevõtte 2017. ega 2016.aastal teinud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2018

**TO Finance OÜ (registrikood: 11733906) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAAVI OJALA        | Juhatuse liige     | 25.01.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 163 120        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 27 570         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>190 690</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 190 690        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>190 690</b> |

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6600            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Taavi Ojala    | 37905306526                               |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5254424          |
| E-posti aadress | taavi.ojala@gmail.com |