

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: TAVA Invest OÜ

registrikood: 11211272

tänavatalu nimi, Rävala pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 5132543, +372 5058648

e-posti aadress: martin.vahter@eesti.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Sissejuhatas

Tava Invest OÜ on asutatud 19.jaanuaril 2006. aastal. TAVA Invest OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürimine, ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud ja kasum

2018. aastal oli Tava Invest OÜ müügitulu 51 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2018. aasta lõppes ettevõtte jaoks 52 tuhande eurose kasumiga.

Investeeringud

2018. aastal TAVA Invest OÜ investeeris kinnisvarasse 71 tuhat eurot.

Personal

Palgalisi töotajaid ettevõttel ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgnevals majandusaastaks

2019. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevaid investeeringuprojekte, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2019.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 811	49 312	
Nõuded ja ettemaksed	33 020	19 928	2
Kokku käibevarad	44 831	69 240	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 806	3 806	
Nõuded ja ettemaksed	175 621	96 978	2
Kinnisvarainvesteeringud	522 144	451 046	4
Kokku põhivarad	701 571	551 830	
Kokku varad	746 402	621 070	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 000	8 325	5
Võlad ja ettemaksed	57 089	51 389	6
Kokku lühiajalised kohustised	133 089	59 714	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	370 735	371 007	5
Kokku pikaajalised kohustised	370 735	371 007	
Kokku kohustised	503 824	430 721	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 536	145 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 230	41 594	
Kokku omakapital	242 578	190 349	
Kokku kohustised ja omakapital	746 402	621 070	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	51 446	49 938	7
Muud äritulud	64	7 346	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 681	-10 058	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 900	-4 658	
Muud ärikulud	-4 245	-1 247	
Ärikasum (kahjum)	36 684	41 321	
Intressitulud	24 529	6 640	
Intressikulud	-8 983	-6 367	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 230	41 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 230	41 594	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TAVA Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 (s.o notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, millela ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasesse väärtusesse, kasutades 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 ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"] Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel teiseks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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 juba 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 sisemist 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 on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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

Ettevõtte tulumaks

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 20/80 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.

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 31.12.2018 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruande perioodi või varasemate perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandustulemusi, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	981	981	0
Ostjatelt laekumata arved	981	981	0
Muud nõuded	207 623	32 002	175 621
Laenunõuded	175 621	0	175 621
Intressinõuded	32 002	32 002	0
Ettemaksed	37	37	0
Tulevaste perioodide kulud	37	37	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 641	33 020	175 621

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 408	4 408	0
Ostjatelt laekumata arved	505	505	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 903	3 903	0
Muud nõuded	112 498	15 520	96 978
Laenunõuded	96 978	0	96 978
Intressinõuded	15 520	15 520	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 906	19 928	96 978

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11667144	Tava Korterid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara arendus	100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	451 046
31.12.2017	451 046
Ostud ja parendused	71 098
31.12.2018	522 144

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 446	49 937
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 681	6 227

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	76 000	76 000			2%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	76 000	76 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	275 000	0	275 000	0	2%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud krediitdiasutstelt	95 735	0	95 735	0	3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	370 735		370 735				
Laenukohustised kokku	446 735	76 000	370 735				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud krediitdiasutstelt	8 325	8 325			3,6%+6 kuu Euribor	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	8 325	8 325					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	275 000	0	275 000	0	2%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud krediitdiasutstelt	96 007	0	96 007	0	3,6%+6 kuu Euribor	EUR	24.01.2020
Pikaajalised laenud kokku	371 007	0	371 007	0			
Laenukohustised kokku	379 332	8 325	371 007	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 021	1 021
Maksuvõlad	7 518	7 518
Muud võlad	45 762	45 762
Intressivõlad	15 762	15 762
Dividendivõlad	30 000	30 000
Saadud ettemaksed	2 788	2 788
Muud saadud ettemaksed	2 788	2 788
Kokku võlad ja ettemaksed	57 089	57 089

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	866	866
Maksuvõlad	7 509	7 509
Muud võlad	40 020	40 020
Intressivõlad	10 020	10 020
Dividendivõlad	30 000	30 000
Saadud ettemaksed	2 994	2 994
Muud saadud ettemaksed	2 994	2 994
Kokku võlad ja ettemaksed	51 389	51 389

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 446	49 938
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 446	49 938
Kokku müügitulu	51 446	49 938
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri/rendi tulu	51 446	49 938
Kokku müügitulu	51 446	49 938

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Kommunaalkulud	1 862	2 632
Kinnisvarainvesteeringute kautes kulud	2 900	6 227
Muud	3 919	1 199
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 681	10 058

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	207 622	290 762	112 497	285 020

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							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 980	49 912	10 000	5 000	2%-10%	EUR	31.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2019

TAVA Invest OÜ (registrikood: 11211272) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	09.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 230
Kokku	239 766
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	239 766
Kokku	239 766

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 230
Kokku	239 766
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	239 766
Kokku	239 766

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51446	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martinvest OÜ	11163202	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
APEX HOLDING OÜ	10932615	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5132543
Mobiiltelefon	+372 5058648
E-posti aadress	martin.vahter@eesti.ee