

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ TOOMEMAA

registrikood: 10851696

tänava/talu nimi, Tähe tn 127a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50113

telefon: +372 7308205

faks: +372 7308208

e-posti aadress: mati.luik@toomemaa.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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Muud nõuded	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Muud ärikulud	20
Lisa 20 Intressikulud	21
Lisa 21 Intressitulud	21
Lisa 22 Tulumaks	21
Lisa 23 Seotud osapooled	21
Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

OÜ Toomemaa aktiivne majandustegevus algas 2002. aasta aprilli kuus. Osaühingu põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja mitmesuguste teenuste osutamine.

OÜ Toomemaa 2002.-2005. aasta põhitegevuseks oli planeeritava tanklaketi ehitamise jaoks kinnistute otsimine Eesti kõigis regioonides, nende hindamine, projektlahenduste ning eskiiside tellimine. Tulenevalt eeltoodust ei olnud ettevõttel kuni 2004. aastani majandustulu. 2004. aastal ehitati valmis esimene automaattankla ning toimusid kinnisvara müügitehingud, mille tulemusel taastati omakapital. 2005.aastal jätkati tanklate ehitust. 2006. aastal osteti esimene mehitatud tankla. 2007 aastast tegeleb ettevõtte enda ja renditud kinnisvara üürile andmise ja käitusega (EMTAK 68201). Tanklate rentijaks on Sevenoil Est OÜ, kes teostab renditavates tanklates jaemüüki.

Alates 2018 aasta novembrist ettevõtte renditegevusega ei tegele. Ettevõtte uueks põhitegevuseks alates 2018 aasta novembris on jaemüük ja toitlustus. Tegutsetakse kahel rendipinnal.

Majandusaastal saadi müügitulu 337,7 tuh. eurot (2017 aastal 166,7 tuh. eurot).

Ettevõtte majandustegevust korraldab ettevõtte juhatus. Aruandeperioodil juhatuse liikmetele töötasu ei makstud. Juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud. Jaanuarist kuni novembrini oli ettevõttes üks töötaja, alates novembrist on keskmiselt 44 töötajat. Töötajate arvu suurenemine on seotud ettevõtte tegevuse muutusega. Aruandeperioodil oli ettevõtte tööjõukulu 125,2 tuh. eurot.

Osaühingu osaga aruandeaastal tehinguid tehtud ei ole.

Järgmisel majandusaastal on ettevõttel plaanis jätkata pooleliolevate objektide edasiarendust ja laiendada Iklas asuvat poodi.

OÜ Toomemaa olulisemad finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (EUR)	312 464	166 722
Müügitulu kasv (%)	87,42	-79,91
Puhaskasum (EUR)	71256	-153 694
Puhaskasumi kasv (%)	146,36	-104,79
Ärirentaablus (%)	13,89	-71,1
Puhasrentaablus (%)	22,81	-92,19
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	5,9	3,5

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2018 - müügitulu 2017)/müügitulu 2017) x 100

Puhaskasumi kasv (%) = ((puhaskasum 2018 - puhaskasum 2017)/puhaskasum 2017) x100

Ärirentaabluse (%) = (ärikasum / müügitulu) x 100

Puhasrentaabluse (%) = (puhaskasum / müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevarad / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	90 479	55 203	
Nõuded ja ettemaksed	2 367 980	2 476 384	2
Varud	82 486	0	5
Kokku käibevarad	2 540 945	2 531 587	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	68 588	14 350	2
Kinnisvarainvesteeringud	566 147	1 088 478	6
Materiaalsed põhivarad	948 941	762 846	7
Immateriaalsed põhivarad	46 770	0	8
Kokku põhivarad	1 630 446	1 865 674	
Kokku varad	4 171 391	4 397 261	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	300 000	652 000	9
Võlad ja ettemaksed	128 332	73 458	10
Kokku lühiajalised kohustised	428 332	725 458	
Kokku kohustised	428 332	725 458	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	274 181	274 181	13
Kohustuslik reservkapital	27 418	27 418	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 370 204	3 523 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 256	-153 694	
Kokku omakapital	3 743 059	3 671 803	
Kokku kohustised ja omakapital	4 171 391	4 397 261	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	312 464	166 722	14
Muud äritulud	457 742	195 869	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-161 916	-128 008	16
Mitmesugused tegevuskulud	-82 124	-36 629	17
Tööjõukulud	-125 220	-47 165	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-337 982	-73 379	6,7,8
Muud ärikulud	-19 560	-195 881	19
Ärikasum (kahjum)	43 404	-118 471	
Intressitulud	27 852	23 797	21
Intressikulud	0	-9 520	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 256	-104 194	
Tulumaks	0	-49 500	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 256	-153 694	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	43 404	-118 471	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	337 982	73 379	6,7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	19 559	-195 328	6,7
Muud korrigeerimised	-68 588	0	2
Kokku korrigeerimised	288 953	-121 949	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 072	-49 150	2
Varude muutus	-82 486	0	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	115 050	-1 998	10
Kokku rahavood äritegevusest	401 993	-291 568	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-96 724	-117 578	7,8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	266 667	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 510	-46 070	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	15 000	1 105 083	6
Antud laenud	-593 000	-2 071 000	4,23
Antud laenude tagasimaksed	706 532	1 760 710	4,23
Laekunud intressid	2	19 653	4,21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 300	917 465	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-352 000	-355 000	9,23
Makstud intressid	-16 267	-4 044	10,20
Makstud dividendid	0	-198 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 750	-33 750	3,22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-384 017	-590 794	
Kokku rahavood	35 276	35 103	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 203	20 100	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 276	35 103	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90 479	55 203	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	274 181	27 418	3 721 898	4 023 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-153 694	-153 694
Väljakuulutatud dividendid			-198 000	-198 000
31.12.2017	274 181	27 418	3 370 204	3 671 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)			71 256	71 256
31.12.2018	274 181	27 418	3 441 460	3 743 059

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toomemaa raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Toomemaa on kasutusel kasumiaruande skeem 1.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahalähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi, kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, s.h. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalsed finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse tegevuskulude vähendusena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Soetusmaksumuse kuludesse kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Iga aruandeperioodi lõpul tehakse varude inventuur, mille käigus identifitseeritakse varude objektid, mille neto realiseerimisväärtus võib olla langenud madalamale nende soetusmaksumusest. (SME IFRS 13.19, 27.2) Järgmiste asjaolude esinemisel peab ettevõtte juhtkond kaaluma vajadust varude allahindamiseks:

(a) varude füüsiline inventuur on tuvastanud, et varud on riknenud või nende füüsiline seisund on halvenenud;

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa, ehitised ja hooned (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu gruppidele on määratud järgmised kasulikud eluead:

Maa ei amortiseerita

Ehitised, rajatised 10-50 aastat

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses, võttes arvesse akumuleeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Hindamaks, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, kaalus juhtkond järgmisi aspekte:

- Usaldusväärsus - Kuna kinnisvaraobjekt asub kohas, kus aktiivne turg puudub, siis on usaldusväärse õiglase väärtuse leidmine keerulisem. Mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud.

- Kasu aruande lugejatele - kes on aruande tarbijad ja millist infot nad vajavad? Juhul, kui ettevõttel on mitmeid omanikke, kellest osa ei puutu jooksvalt kokku ettevõtte finantsinfoga, on õiglase väärtuse hindamine olulisem. Samuti võivad ettevõtte varade õiglase väärtuse vastu põhjendatud huvi tunda teised aruande kasutajad - näiteks võlausaldajad, tarnijad ja kliendid. Kuna ettevõttel on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on arvel masinad ja seadmed, muu inventar ja lõpetamata põhivara. Lõpetamata põhivarasse on kapitaliseeritud kinnistute omandamisega seotud kulud, projekteerimiskulud, advokaadi- ja notaritasud ning riigilõivud.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 620 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 620 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	14-33 aastat
Masinad ja seadmed	5-35 aastat
Muu inventar	10-50 aastat
Immateriaalne põhivara	5-14 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised)) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi ei kajastata finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära, kuna ettevõtte juhtkond on seisukohal, et krediidiastutuse poolt riskide hindamise tulemusel määratud intressimäär on vastavuses ettevõtte juhtkonna poolt määratava diskontomääraga.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse perioodi kuluna kasumiaruande real Finantstulud ja –kulud, v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. 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. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel raamatupidamisarvestuses järgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodidel, kui nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on osaühingu juhatus või eraisikust omanik. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted ning ettevõtte töötajad.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud lisadena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 654	9 654		
Ostjatelt laekumata arved	9 654	9 654		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 242	9 242		3
Muud nõuded	2 337 517	2 337 517		4
Laenunõuded	2 266 135	2 266 135		
Intressinõuded	71 382	71 382		
Ettemaksed	11 567	11 567		
Tulevaste perioodide kulud	11 567	11 567		
Ostetud nõudeõigused	68 588		68 588	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 436 568	2 367 980	68 588	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 045	5 045		
Ostjatelt laekumata arved	5 045	5 045		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 460	7 460		3
Muud nõuded	2 423 199	2 408 849	14 350	4
Laenunõuded	2 379 667	2 379 667		
Intressinõuded	43 532	29 182	14 350	
Ettemaksed	55 030	55 030		
Tulevaste perioodide kulud	3 030	3 030		
Muud makstud ettemaksed	52 000	52 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 490 734	2 476 384	14 350	

Juhatus hinnangul on bilansipäeva seisuga arvel olevad nõuded likviidsed.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				15 750
Käibemaks		9 898	7 460	
Üksikisiku tulumaks		10 188		1 210
Sotsiaalmaks		25 057		2 014
Kohustuslik kogumispension		754		154
Töötuskindlustusmaksed		1 777		143
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		403		
Ettemaksukonto jääk	9 242			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 242	48 077	7 460	19 271

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	2 266 135	2 266 135				
juriidiline isik	717 500	717 500		1%	EUR	2019
juriidiline isik	55 000	55 000		1%	EUR	2019
juriidiline isik	1 350 000	1 350 000		1%	EUR	2019
juriidiline isik	66 135	66 135		1%	EUR	2019
juriidiline isik	18 800	18 800		1%	EUR	2019
juriidiline isik	25 000	25 000		1%	EUR	2019
füüsiline isik	18 300	18 300		1%	EUR	2019
juriidiline isik	15 400	15 400		1%	EUR	2019
Intressinõuded	71 382	71 382				
Kokku muud nõuded	2 337 517	2 337 517				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	2 379 667	2 379 667				
Juriidiline isik	717 500	717 500		1%	EUR	2018
Juriidiline isik	1 652 167	1 652 167		1%	EUR	2018
Juriidiline isik	10 000	10 000		1%	EUR	2018
Intressinõuded	43 532	29 182	14 350			
Juriidiline isik	14 350	0	14 350		EUR	2019
Juriidiline isik	28 982	28 982			EUR	2018
Juriidiline isik	200	200			EUR	2018
Kokku muud nõuded	2 423 199	2 408 849	14 350			

Majandusaastal anti laenu 593 000 eurot (2017 aastal anti laenu 2 071 000 eurot).
Majandusaastal laekus tagasi laenu 706 532 eurot (2017 aastal 1 760 710 eurot)
Arvestati laenu intresse 27852 eurot (2017 aastal 23797 eurot).
Laekus laenu intresse majandusaastal 0 eurot.(2017 a. laenu intresse 19653 eurot).
Antud laenud on tagatisteta.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	82 486	0
Kokku varud	82 486	0

Aruande perioodil hinnati alla varusid summas 248 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	680 264	1 754 943	2 435 207
Akumuleeritud kulum	0	-459 838	-459 838
Jääkmaksumus	680 264	1 295 105	1 975 369
Ostud ja parendused		46 070	46 070
Müügid	-129 823	-779 932	-909 755
Amortisatsioonikulu	0	-38 595	-38 595
Ümberliigitamised		15 389	15 389
Muud muutused	80 000	-80 000	0
31.12.2017			
Soetusmaksumus	630 441	648 533	1 278 974
Akumuleeritud kulum	0	-190 496	-190 496
Jääkmaksumus	630 441	458 037	1 088 478
Ostud ja parendused		14 510	14 510
Müügid	-34 559		-34 559
Amortisatsioonikulu		-28 503	-28 503
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-127 823	-1 327	-129 150
Ümberliigitamised		-344 629	-344 629
31.12.2018			
Soetusmaksumus	468 059	134 214	602 273
Akumuleeritud kulum		-36 126	-36 126
Jääkmaksumus	468 059	98 088	566 147

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 772	106 100
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	40 929	104 070
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	15 000	1 105 083

Märtsis müüdi osa kinnisvara investeeringuid teisele juriidilisele isikule. Aruande perioodi lõpul hinnati osaliselt kinnisvarainvesteeringuid hävinenuks ja kanti maha. Aruande perioodil liigitati oma kasutusse võetud kinnisvarainvesteering ümber materiaalseks põhivaraks.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016								
Soetusmaksumus		707 657	707 657	150 925	357 088		357 088	1 215 670
Akumuleeritud kulum		-227 507	-227 507	-40 675				-268 182
Jääkmaksumus		480 150	480 150	110 250	357 088		357 088	947 488
Ostud ja parendused		52 522	52 522	23 414	46 101	10 161	56 262	132 198
Muud ostud ja parendused		52 522	52 522	23 414	46 101	10 161	56 262	132 198
Amortisatsioonikulu		-29 258	-29 258	-5 526				-34 784
Müügid		-185 814	-185 814	-80 853				-266 667
Ümberliigitamised					-15 389		-15 389	-15 389
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					-15 389		-15 389	-15 389
31.12.2017								
Soetusmaksumus		456 470	456 470	89 180	387 800	10 161	397 961	943 611
Akumuleeritud kulum		-138 870	-138 870	-41 895				-180 765
Jääkmaksumus		317 600	317 600	47 285	387 800	10 161	397 961	762 846
Ostud ja parendused		7 618	7 618	6 211	1 400		1 400	15 229
Muud ostud ja parendused		7 618	7 618	6 211	1 400		1 400	15 229
Amortisatsioonikulu		-25 050	-25 050	-4 203				-29 253
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-127 073	-127 073	-7 276		-10 161	-10 161	-144 510
Ümberliigitamised	344 629							344 629
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	344 629							344 629
31.12.2018								
Soetusmaksumus	526 274	265 833	265 833	82 609	389 200	0	389 200	1 263 916
Akumuleeritud kulum	-181 645	-92 738	-92 738	-40 592				-314 975
Jääkmaksumus	344 629	173 095	173 095	42 017	389 200	0	389 200	948 941

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed		185 814
Muud masinad ja seadmed		185 814
Muud materiaalsed põhivarad		80 853
Kokku		266 667

Lõpetamata ehituse all on arvel ühe tankla ja tulevase motellikompleksi tööd.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	53 336	53 336
Amortisatsioonikulu	-6 566	-6 566
31.12.2018		
Soetusmaksumus	53 336	53 336
Akumuleeritud kulum	-6 566	-6 566
Jääkmaksumus	46 770	46 770

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
juriidiline isik	50 000	50 000			1%	EUR	2019
juriidiline isik	250 000	250 000			1%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000					
Laenukohustised kokku	300 000	300 000					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	270 000	270 000			1%	EUR	2018
Juriidiline isik	100 000	100 000			4%	EUR	2018
Juriidiline isik	282 000	282 000			1%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	652 000	652 000					
Laenukohustised kokku	652 000	652 000					

Majandusaastal maksti tagasi laenu 352 000 eurot.

Juriidilistelt isikutelt saadud laenud on tagatisteta.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 640	37 640	
Võlad töövõtjatele	41 933	41 933	11
Maksuvõlad	48 077	48 077	3
muud võlad	682	682	
Kokku võlad ja ettemaksed	128 332	128 332	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	33 798	33 798	
Võlad töövõtjatele	4 122	4 122	11
Maksuvõlad	19 271	19 271	3
Muud võlad	16 267	16 267	
Intressivõlad	16 267	16 267	
Kokku võlad ja ettemaksed	73 458	73 458	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	34 812	1 769
Puhkusetasude kohustis	7 121	2 353
Kokku võlad töövõtjatele	41 933	4 122

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 753 168	2 696 163
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	688 292	674 041
Kokku tingimuslikud kohustised	3 441 460	3 370 204

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit bilansipäeva seisuga.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	274 181	274 181
Osade arv (tk)	1	1
Toomemaa OÜ on asutatud ühe isiku poolt 2002 aastal. Osa eest on tasutud rahalise sissemaksena. Põhikirja kohaselt on ettevõtte miinimumkapital 274 181 eurot ja maksimumkapital 1 096 724 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	312 464	166 722
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	312 464	166 722
Kokku müügitulu	312 464	166 722
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	43 772	166 722
Muud teenused	40 685	0
Kaupade müük	228 007	0
Kokku müügitulu	312 464	166 722

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	195 328	6
Traavid, viivised ja hüvitised	0	541	
Lepinguliste õiguste võõrandamine	455 353	0	
Muud	2 389	0	
Kokku muud äritulud	457 742	195 869	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	0	1 023
Varude allahindlus ja mahakandmine	248	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	78 600	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 657	13 394
Energia	36 639	51 971
Elektrienergia	36 639	51 971
Üür ja rent	26 150	29 067
Muud	8 622	32 553
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	161 916	128 008

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	10 100	0
Energia	13 953	6 174
Elektrienergia	10 991	1 881
Kütus	2 962	4 293
Mitmesugused bürookulud	6 696	669
Koolituskulud	0	213
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 099	3 232
IT kulud	9 668	441
Transpordikulu	1 382	0
Territooriumi ja ruumide korrashoid	17 215	0
Muud	19 011	25 900
Kokku mitmesugused tegevuskulud	82 124	36 629

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	94 338	36 452
Sotsiaalmaksud	30 882	10 713
Kokku tööjõukulud	125 220	47 165
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	19 559	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	568	
Kahjum lepingu lõpetamisest	0	195 313	
Muud	1	0	
Kokku muud ärikulud	19 560	195 881	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	9 520
Kokku intressikulud	0	9 520

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	27 852	23 797
Kokku intressitulud	27 852	23 797

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	198 000	-49 500
Eesti			198 000	-49 500
Kokku	0	0	198 000	-49 500

Lisa 23 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	876 461	300 239	736 050	566 962
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 600		10 200	

2018	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							
juriidilised isikud	470 000	403 865			1%	EUR	2019
juriidiline isik	55 000	0			1%	EUR	2019
füüsiline isik	18 300	0			1%	EUR	2019
juriidiline isik	18 800	0			1%	EUR	2019
juriidiline isik	25 000	0			1%	EUR	2019
juriidiline isik			0	232 000	1%	EUR	2017
juriidiline isik			0	20 000	1%	EUR	2017
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
juriidiline isik	5 400	0			1%	EUR	2019

2017	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					
juriidilised isikud	0	355 000	1%	EUR	2018
juriidiline isik					
juriidiline isik					
juriidiline isik					
juriidiline isik					
juriidiline isik					
juriidiline isik					

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	206 343	91 481	25 423	166 444
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				100

Tehingud seotud osapoolte vahel on teostatud tingimustel, mis on võrdväärsed sõltumatute osapoolte vahelistes tehingutes

esinevate tingimustega. Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2018 aastal ja ka 2017 aastal allahindluseid moodustatud.

Ostud seotud isikutelt jagunevad: kaupade ost 170093 eurot (2017 aastal 19903 eurot), teenuste ost 36250 eurot (2017 aastal 0 eurot) ja intressikulud 5520 eurot (2017 aastal 5520 eurot)

Müügid seotud isikutele jagunevad: teenuste müük 77131 eurot (2017 aastal 159269 eurot) ja intressitulud 14350 eurot (2017 aastal 7275 eurot).

Aruandeperioodil ega ka võrreldaval perioodil ei ole seotud isikutele tasusid makstud ega ka mitterahalisi hüvesid antud.

Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt on muutunud osaühingu omanikud. Senise 100%-lise füüsilise isiku asemel on osanikeks kolm juriidilist isikut. Kahe juriidilisest isikust osaniku osad on 25 % ning üks juriidilisest isikust osanik omab osalust 50%.

Bilansipäeva järgselt on vahetunud üks juhatuse liige.

Bilansipäeva järgselt on soetatud 80 %-line osalus osaühingus Sound Factory.

Bilansipäeva järgselt on on arvele võetud Via Ikla laiendus koos sisseseadega summas 193 127 eurot.

Bilansipäeva järgselt on tagastatud ettevõttele laenunõudeid summas 448 835 eurot.

Saadud laenudest on bilansipäeva järgselt tagastatud 50 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.10.2019

OÜ TOOMEMAA (registrikood: 10851696) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI LUIK	Juhatuse liige	17.10.2019
ALBIN TITUK	Juhatuse liige	17.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ TOOMEMAA osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ TOOMEMAA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 23.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ TOOMEMAA finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiit Simo

Vandeaudiitori number 290

T. Simo Konsultatsioonid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 116

Soinaste tn 4, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50411

17.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ TOOMEMAA (registrikood: 10851696) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT SIMO	Vandeaudiitor	17.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 370 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 256
Kokku	3 441 460
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 441 460
Kokku	3 441 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84457	27.03%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	228007	72.97%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mare Kolsar	45304132717	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	274181 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7308205
Faks	+372 7308208
E-posti aadress	mati.luik@toomemaa.ee