

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Intressitulud	12
Lisa 11 Tulumaks	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2019. aastal jätkus Tina KVB OÜ äritegevus kinnisvaratehingute vahendamise, kinnisvaraalaste konsultatsioonide ja kinnisvarahalduse valdkonnas.

Kinnisvaraga seotud tegevusvaldkonna puhul oli tegemist suhteliselt hea majandusolukorraga, kuid seoses COVID-19 pandeemiaga seonduvalt ei oska juhatus prognoosida riske ettevõtte finantstulemustele 2020 majandusaastal. Aruande koostamise hetkel olulised keskkonnaalased 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

2019. aastal oli ettevõtte müügitulu 435 117 (2018: 495 917) eurot. Tegevuskulud olid 55 115 (2018: 59 004) eurot ning põhivarade kulum oli 15 711 (2018: 14 794) eurot.

Tina KVB OÜ lõpetas aruandeperioodi kasumiga summas 340 859 (2018: 643 959) eurot.

Aruandeperioodil investeeris ettevõtte põhivarasse 7 200 (2018: 14 000) eurot, mis mh sisaldas kinnistu soetust Läti Vabariigis 4 500 (2018: 2 784) euro eest.

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 muid olulisi soodustusi aruandeperioodil antud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Tina KVB OÜ on endiselt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 457	134 120	
Nõuded ja ettemaksed	1 096 473	716 910	2,3,10
Varud	15 482	6 021	
Kokku käibevarad	1 176 412	857 051	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 625	1 250	
Nõuded ja ettemaksed	4 604	7 436	2
Materiaalsed põhivarad	231 615	240 126	4
Kokku põhivarad	244 844	248 812	
Kokku varad	1 421 256	1 105 863	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	173 431	51 552	5,12
Võlad ja ettemaksed	19 816	23 730	3,6,9
Kokku lühiajalised kohustised	193 247	75 282	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 455	151 886	5
Kokku pikaajalised kohustised	13 455	151 886	
Kokku kohustised	206 702	227 168	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	870 883	231 924	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 859	643 959	
Kokku omakapital	1 214 554	878 695	
Kokku kohustised ja omakapital	1 421 256	1 105 863	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	435 117	495 917	7
Muud äritulud	50	310 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 609	-50 664	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 115	-59 004	
Tööjõukulud	-30 757	-30 477	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 711	-14 794	4
Muud ärikulud	-148	-3 798	
Ärikasum (kahjum)	319 827	647 180	
Intressitulud	38 063	13 790	10
Intressikulud	-15 781	-17 011	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	342 109	643 959	
Tulumaks	-1 250	0	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 859	643 959	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1. jaanuarist 2018 aastal kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendid asendavad senise Eesti hea raamatupidamistava Eesti finantsaruandluse standardiga. Juhendeid kohaldatakse tagasiulatuvalt 2017. aasta 1. jaanuaril või hiljem algavatele aruandeperioodidele. 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 kajastatakse õiglases väärtuses, 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.

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.

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

Varud

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 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 akumuleeritud 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
- Maa ja ehitised 50 aastat

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algsest 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 335	25 335	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	0	3
Muud nõuded	1 068 411	1 068 290	121	
Laenunõuded	1 024 186	1 024 186	0	
Intressinõuded	43 812	43 812	0	10
Viitlaekumised	413	292	121	
Ettemaksed	7 314	2 831	4 483	
Tulevaste perioodide kulud	7 314	2 831	4 483	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 101 077	1 096 473	4 604	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 125	16 125	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	335	335	0	3
Muud nõuded	697 740	697 619	121	
Laenunõuded	673 481	673 481	0	
Intressinõuded	24 138	24 138	0	10
Viitlaekumised	121	0	121	
Ettemaksed	10 146	2 831	7 315	
Tulevaste perioodide kulud	10 146	2 831	7 315	
Kokku nõuded ja ettemaksed	724 346	716 910	7 436	

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

Ettemaksed summas 7 314 (2017: 10 146) eurot sisaldab ettemakstud kasutusrendimakseid.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		73		0
Käibemaks	17	671	0	562
Üksikisiku tulumaks		415		415
Sotsiaalmaks		1 503		1 362
Kohustuslik kogumispension		75		74
Töötuskindlustusmaksed		89		88
Intress		5		0
Ettemaksukonto jääk			335	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17	2 831	335	2 501

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinaid ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	20 000	168 977	55 167	666	244 810
Akumuleeritud kulum	0	-4 224	-1 784	-666	-6 674
Jääkmaksumus	20 000	164 753	53 383	0	238 136
Ostud ja parendused	14 000	0	0	2 784	16 784
Amortisatsioonikulu	0	-3 379	-10 858	-557	-14 794
31.12.2018					
Soetusmaksumus	34 000	168 977	55 167	3 450	261 594
Akumuleeritud kulum	0	-7 603	-12 642	-1 223	-21 468
Jääkmaksumus	34 000	161 374	42 525	2 227	240 126
Ostud ja parendused	4 500	0	0	2 700	7 200
Amortisatsioonikulu	0	-3 379	-10 858	-1 474	-15 711
31.12.2019					
Soetusmaksumus	38 500	168 977	55 167	6 150	268 794
Akumuleeritud kulum	0	-10 982	-23 500	-2 697	-37 179
Jääkmaksumus	38 500	157 995	31 667	3 453	231 615

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	165 906	165 906			5% - 10,9%	EUR	2020	
Eraisik	1 000	1 000			0%	EUR	2020	
Lühiajalised laenud kokku	166 906	166 906						
Kapitalirendikohustised kokku	19 980	6 525	13 455					
Laenukohustised kokku	186 886	173 431	13 455					
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	27 000	27 000			5%	EUR	2019	
Seotud isik	12 350	12 350			0%	EUR	2019	12
Lühiajalised laenud kokku	39 350	39 350						
Pikaajalised laenud								
Juriidiline isik	137 900	5 994	131 906		10,9%	EUR	2020	
Pikaajalised laenud kokku	137 900	5 994	131 906					
Kapitalirendikohustised kokku	26 188	6 208	19 980					
Laenukohustised kokku	203 438	51 552	151 886					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	210	210	
Võlad töövõtjatele	1 589	1 589	
Maksuvõlad	2 831	2 831	3
Muud võlad	15 186	15 186	
Intressivõlad	15 186	15 186	9
Kokku võlad ja ettemaksed	19 816	19 816	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 792	1 792	
Võlad töövõtjatele	1 570	1 570	
Maksuvõlad	2 501	2 501	3
Muud võlad	17 867	17 867	
Intressivõlad	15 541	15 541	9
Muud viitvõlad	2 326	2 326	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 730	23 730	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	59 835	129 429
Läti	375 282	366 488
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	435 117	495 917
Kokku müügitulu	435 117	495 917
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	389 822	450 430
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	16 548	13 448
Sõiduautode ja väikebusside rentimine ja kasutusrent	14 067	16 124
Ehitus- ja remonttööd	1 284	0
Muu kauba/ teenuse müük	3 986	11 395
Raamatupidamisteenus	9 410	4 520
Kokku müügitulu	435 117	495 917

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	22 287	22 127
Sotsiaalmaksud	8 470	8 350
Kokku tööjõukulud	30 757	30 477
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	14 612	15 541
Intressikulu kapitalirendilt	1 169	1 470
Kokku intressikulud	15 781	17 011

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	38 061	13 790
Muud intressitulud	2	0
Kokku intressitulud	38 063	13 790

Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	5 000	1 250
Kokku	5 000	1 250

2019. aastal on osanikele välja makstud dividende 5 000 (2018: 0) eurot. Dividendide kohustusega kaasnes tulumaksukulu 1 250 (2018: 0) eurot.

Ettevõtte jaotamata kasumi seisuga 31. detsember 2019 moodustas 1 211 742 eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks 302 935 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 350

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Seotud isik	0	12 350

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Seotud isik	850	3 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 678	6 678

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2020

Tina KVB OÜ (registrikood: 11254726) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA TIRMASTE	Juhatuse liige	24.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	870 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 859
Kokku	1 211 742
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 211 742
Kokku	1 211 742

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	870 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 859
Kokku	1 211 742
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 211 742
Kokku	1 211 742

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	389822	89.59%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16548	3.80%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	14067	3.23%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	9410	2.16%	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