

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tabasalu Kodu OÜ

registrikood: 12557009

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

telefon: +372 5014477

e-posti aadress: info@invego.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 Varud	8
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Novamaja OÜ on registreeritud 21.10.2013. aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara ost ja müük.

2018. aastal oli ettevõtte müügitulu 535 083 eurot (2017: 8 287 223 eurot). 2018. aasta kahjumiks kujunes 66 357 eurot (2017: kasum 32 761 eurot). Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2018 ettevõttes töötajaid ei olnud.

Omakapital

Aruandeperioodi lõpus, seisuga 31.12.2018 oli Novamaja OÜ netovara alla Äriseadustikus lubatud piirmäära, mis oli tekkinud sellest, et ettevõtte tulud ei olnud piisavad, et katta tegevuskulusid. Ettevõtte tegi aruandeaastal jätkuvalt suuri investeeringuid, mis osaliselt kaeti saadud laenudega ning suure osa kuludest moodustasid laenude intressikulud. Ettevõtte loodab tuleviku investeeringutega netovara normaliseerida.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 810	3 270
Nõuded ja ettemaksed	16 525	70 418
Varud	0	251 027
Kokku käibevarad	19 335	324 715
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	447 204	947 359
Kokku põhivarad	447 204	947 359
Kokku varad	466 539	1 272 074
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	218 383
Võlad ja ettemaksed	203 318	22 056
Kokku lühiajalised kohustised	203 318	240 439
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	421 626	1 123 683
Kokku pikaajalised kohustised	421 626	1 123 683
Kokku kohustised	624 944	1 364 122
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-94 548	-127 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 357	32 761
Kokku omakapital	-158 405	-92 048
Kokku kohustised ja omakapital	466 539	1 272 074

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	535 083	8 278 940
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-469 858	-8 179 579
Brutokasum (-kahjum)	65 225	99 361
Turustuskulud	-13 983	-33 996
Üldhalduskulud	-71 333	-122 095
Muud äritulud	0	200 000
Muud ärikulud	-4 336	-8 736
Ärikasum (kahjum)	-24 427	134 534
Intressitulud	55 858	80 409
Intressikulud	-97 790	-174 884
Muud finantstulud ja -kulud	2	-7 298
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66 357	32 761
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 357	32 761

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Novamaja OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja taksonoomiale. Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varudena on kajastatud pooleliolevad ehitised. Varude soetusmaksumusele lisatakse laenukasutuse kulud, kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline (näiteks müügiks ehitatava hoone ehitus või laeva ehitus, mis vältab üle aasta). Laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse alates hetkest, mil on tekkinud nii varaobjekti valmistamisega kaasnevad vältimatud laenukasutuse kulutused kui kulutused vara valmistamiseks. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud. Laenukapitali kulutusi kapitaliseeritakse vaid juhul, kui nende mõju objekti soetusmaksumusele on oluline.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub 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 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.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulust kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulust kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- b) emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- c) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütar-ettevõtted);
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;
- e) punktis (c) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu		0	
Ostjatelt laekumata arved		0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	818	818	
Muud nõuded	447 204		447 204
Laenunõuded	382 839		382 839
Intressinõuded	64 365		64 365
Ettemaksed	15 707	15 707	
Tulevaste perioodide kulud	15 707	15 707	
Kokku nõuded ja ettemaksed	463 729	16 525	447 204

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	51 983	51 983	
Ostjatelt laekumata arved	51 983	51 983	
Muud nõuded	947 359		947 359
Laenunõuded	802 984		802 984
Intressinõuded	144 375		144 375
Ettemaksed	18 435	18 435	
Tulevaste perioodide kulud	18 435	18 435	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 017 777	70 418	947 359

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata ehitised	0	251 027
Kokku varud	0	251 027

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenuõuded	382 839	382 839			
Tegevjuhtkonnaga seotud laen	9 000	9 000	10%	euro	31.12.2020
Emaettevõtte laen	15 000	15 000	10%	euro	31.12.2020
Seotud ettevõtte laen	358 839	358 839	10%	euro	31.12.2020
Intressinõuded	64 365	64 365			
Intressinõue tegevjuhtkonnaga seotud laenult	2 782	2 782			
Intressinõue emaettevõtte laenult	7 784	7 784			
Intressinõue seotud ettevõtte laenult	53 799	53 799			
Kokku muud nõuded	447 204	447 204			
	31.12.2017	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenuõuded	802 984	802 984			
Tegevjuhtkonnaga seotud laen	9 000	9 000	10%	euro	31.12.2020
Emaettevõtte laen	15 000	15 000	10%	euro	31.12.2020
Seotud ettevõtte laen	778 984	778 984	10%	euro	31.12.2020
Intressinõuded	144 375	144 375			
Intressinõue tegevjuhtkonnaga seotud laenult	1 882	1 882			
Intressinõue emaettevõtte laenult	6 284	6 284			
Intressinõue seotud ettevõtte laenult	136 209	136 209			
Kokku muud nõuded	947 359	947 359			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud ettevõtte laen		0					
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtte laen	382 210		382 210		10%	euro	31.12.2020
Muu ettevõtte laen	50		50				
Intressikohustus seotud ettevõtte laenudelt	39 366		39 366				
Intressikohustus pangalaenult			0				
Pikaajalised laenud kokku	421 626		421 626				
Laenukohustised kokku	421 626		421 626				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud ettevõtte laen	218 383	218 383			13%	euro	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	218 383	218 383					
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtte laen	991 151		991 151		10%	euro	31.12.2020
Muu ettevõtte laen	50		50				
Intressikohustus seotud ettevõtte laenudelt	81 424		81 424				
Intressikohustus pangalaenult	51 058		51 058				
Pikaajalised laenud kokku	1 123 683		1 123 683				
Laenukohustised kokku	1 342 066	218 383	1 123 683				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	203 318	203 318
Maksuvõlad		0
Kokku võlad ja ettemaksed	203 318	203 318
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 261	10 261
Maksuvõlad	11 795	11 795
Kokku võlad ja ettemaksed	22 056	22 056

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	535 083	8 278 940
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	535 083	8 278 940
Kokku müügitulu	535 083	8 278 940
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	535 083	880 000
Muu müük	0	7 398 940
Kokku müügitulu	535 083	8 278 940

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Kinnisvaraobjekti ehituskulud	469 858	8 179 579
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	469 858	8 179 579

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Halduskulud	12 940	17 310
Ostetud teenused	58 393	104 385
Mitmesugused tegevuskulud	0	400
Kokku üldhalduskulud	71 333	122 095

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	77 130	55 716
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	17 392	53 266
Intressikulu pangalaenult	515	65 334
Muud intressikulud	2 753	568
Kokku intressikulud	97 790	174 884

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulud seotud osapoolte laenudelt	1 500	2 877
Intressitulud muudelt laenudelt	54 358	77 532
Kokku intressitulud	55 858	80 409

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	22 784		21 284	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	424 421	401 364	926 076	1 056 163
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		14 312		234 795

Laenud

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Seotud ettevõtte laen	162 228	780 069		10%	euro	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Seotud ettevõtte laen		218 383	2 100	13%	euro	31.12.2018

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 kõrgema juhtkonna laen		6 000			10%	euro	31.12.2020
Seotud ettevõtte laen	748 896	777 500	1 143 700	250 000	10%	euro	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud ettevõtte laen			218 383	590 000	13%	euro	31.12.2018

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Novamaja OÜ (registrikood: 12557009) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	11.11.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-94 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 357
Kokku	-160 905

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	535083	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EURO-MEB OÜ	12080151	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5014477
E-posti aadress	info@invego.ee