

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2010
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

Ärinimi või sihtasutuse nimi: TAVA Korterid OÜ
Registrikood: 11667144

Tänava/talu nimi, Rävala pst 3/Kuke tn 2
maja ja korteri number:
Küla/alev/alevik/linn: Tallinn
Postisihthnumber: 10143
Maakond: Harju maakond

Telefon: +372 66 84 700
Faks: +372 66 84 701
E-posti aadress: tanel.tarum@eesti.ee

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Laenukohustused	11
Lisa 4 Müügitulu	12
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 6 Tööjõukulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

TAVA Kortrid OÜ on asutatud 09. juunil 2009. aastal. TAVA Kortrid OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük ja arendus.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal oli TAVA Kortrid OÜ müügitulu 81 tuhat krooni. Ettevõtte jaoks lõppes 2010. aasta 33 tuhande kroonise kahjumiga.

Peamised finantssuhtarvu

	2010	2009
Müügitulu (tuh. kr)	81	3
Puhaskasum (tuh. kr)	-33	-7
Rentaablus	-41	-233%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,01	0,03
ROA	-2%	45%
ROE	-8	91%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Rentaablus (%) = aruandeaasta puhaskahjum / aruandeaasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara / aruandeaasta lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta puhaskahjum / aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskahjum / aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2010. aastal investeeris TAVA Kortrid OÜ kinnisvarasse 1 269 tuhat krooni.

Personal

TAVA Kortrid OÜ-l aruandeperioodil polnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks töötavad juhatuse liige ja selleks volitatud isik, eraldi tasu nendele määratud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

TAVA Kortrid OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate investeeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

TAVA Korterid OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- * Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt TAVA Korterid OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- * Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (30.04.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- * TAVA Korterid OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas, 30. aprillil 2010.a

Juhatuse liige Virge Murak

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 484	10 634	
Nõuded ja ettemaksed	0	1 363	
Kokku käibevara	10 484	11 997	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 168 796	900 000	2
Kokku põhivara	2 168 796	900 000	
Kokku varad	2 179 280	911 997	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	872 000	445 000	3
Võlad ja ettemaksed	81 665	21 309	
Kokku lühiajalised kohustused	953 665	466 309	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	813 326	0	
Kokku pikaajalised kohustused	813 326		
Kokku kohustused	1 766 991	466 309	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	401 688	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 399	405 688	
Kokku omakapital	412 289	445 688	
Kokku kohustused ja omakapital	2 179 280	911 997	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	09.06.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Müügitulu	80 647	2 516	4
Muud äritulud	0	3 200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 409	-10 415	5
Mitmesugused tegevuskulud	-6 158	-2 356	
Muud ärikulud	-529	0	
Ärikasum (-kahjum)	41 551	-7 055	
Finantstulud ja -kulud	-74 950	412 743	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-33 399	405 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 399	405 688	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	09.06.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	41 551	-7 055	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 363	-1 363	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 640	11 966	
Kokku rahavood äritegevusest	51 554	3 548	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 247 942	-476 870	2
Laekunud intressid	18	27	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 247 924	-476 843	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 157 613	631 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-917 287	-186 000	
Makstud intressid	-44 106	-1 071	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 196 220	443 929	
Kokku rahavood	-150	-29 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 634	40 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-150	-29 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 484	10 634	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.06.2009	40 000			40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			405 688	405 688
31.12.2009	40 000		405 688	445 688
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-33 399	-33 399
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2010	40 000	4 000	368 289	412 289

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TAVA Korterid OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. TAVA Korterid OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), 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. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste 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 või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

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 21/79 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.

Seotud osapooled

TAVA Korterid OÜ loeb seotud osapoolteks;

*omanikke (sh emaettevõtte omanikud);

*tütar- ja sidusettevõtteid;

*teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

*eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
Ostud ja parendused		476 870
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		423 130
31.12.2009		900 000
Ostud ja parendused		1 268 796
31.12.2010		2 168 796
	2010	09.06.2009 - 31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 558	2 516

Ettevõtte omab 31.12.2010 seisuga viite korteriomandis, millest kolm on osetatud aruandeperioodi jooksul.

Lisa 3 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud mitte krediitiasutustelt	872 000	872 000			5%	EEK	31.12.2011
Laenud krediitiasutustelt	813 326		813 326		Euro 6 kuu EURIBOR + 4,5%	EUR	26.02.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 685 326	872 000	813 326				
Laenukohustused kokku	1 685 326	872 000	813 326				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud mitte krediitiasutustelt	445 000	445 000			5%	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	445 000	445 000					
Laenukohustused kokku	445 000	445 000					

Lisa 4 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	09.06.2009 - 31.12.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 647	2 516
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	80 647	2 516
Kokku müügitulu	80 647	2 516
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	09.06.2009 - 31.12.2009
Üüritulu	50 558	2 516
Tulud ostetud teenuste müügist	30 089	0
Kokku müügitulu	80 647	2 516

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	09.06.2009 - 31.12.2009
Kommunaalteenused	13 282	8 955
Kindlustuskulud	906	1 460
Valvekulu	756	0
Muud	17 465	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	32 409	10 415

Lisa 6 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõtte aruande perioodil ei olnud palgalisi töötajaid. Ettevõtte heaks tegutses juhatuse liige, kellele eraldi tasusid ei makstud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tava Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	872 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0	0	445 000

Aruande digitaalallkirjad

TAVA Korterid OÜ (registrikood: 11667144) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIRGE MURAK	Juhatuse liige	13.04.2011
Resolutsioon:	Kinnitan majandusaasta aruande.	

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	401 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 399
Kokku	368 289
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	401 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-33 399
Kokku	368 289
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80647	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
TAVA Invest OÜ	11211272	Rävala pst 3/Kuke tn 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56987086
E-posti aadress	tanel.tarum@eesti.ee