

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 17.07.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** TVK OÜ

**registrikood:** 14763693

**tänava/talu nimi,** Käämo tee 8-2

**maja ja korteri number:**

**küla:** Harkujärve küla

**vald:** Harku vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 76912

**telefon:** +372 55633416

**e-posti aadress:** office.tvk@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu        | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud    | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised             | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

TVK OÜ asutati 17.07.2019. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara müük ja vahendus (EMTAK 68101). Aastast 2019 TVK OÜ laiendas oma äritegevust ja hakkas edukalt tegutsema kinnisvaraturul. OÜ TVK äritegevust 2019 aastal iseloomustas äritegevuse mahtude stabiilne kasv. Tähelepanu pöörati eelkõige olemasoleva turu säilitamisele. Osaühing arenes edukalt keerulises konkurentsirikkas olukorras.

2019.a. moodustas OÜ TVK müügitulu kokku 54 202 eurot.

Ettevõtte kasum 2019.a. moodustas 37 955 eurot.

Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose, järgnevat aastaks OÜ TVK põhieesmärgiks on turuosa säilitamine, positsiooni tugevdamine ja teenindustase jätkuv parandamine.

Tallinnas 30.06.2020

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2019     | 17.07.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|------------|---------|
| Varad                                 |                |            |         |
| Käibevarad                            |                |            |         |
| Raha                                  | 7 055          | 0          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksud                  | 12 200         | 0          | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>19 255</b>  | <b>0</b>   |         |
| Põhivarad                             |                |            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 624 500        | 0          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>624 500</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>643 755</b> | <b>0</b>   |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |            |         |
| Kohustised                            |                |            |         |
| Lühiajalised kohustised               |                |            |         |
| Laenukohustised                       | 605 800        | 0          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>605 800</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>605 800</b> | <b>0</b>   |         |
| Omakapital                            |                |            |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500      | 7       |
| Sissemaksmata osakapital              | -2 500         | -2 500     |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 37 955         | 0          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>37 955</b>  | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>643 755</b> | <b>0</b>   |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|   | <b>17.07.2019 -<br/>31.12.2019</b> |
|---|------------------------------------|
| Müügitulu                                   | 54 202                             |
| Muud äritulud                               | 570                                |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 430                             |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>51 342</b>                      |
| Intressikulud                               | -13 387                            |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>37 955</b>                      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>37 955</b>                      |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ TVK 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi tavaga, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustase finantsseisundi ja-tulemusi kohta. OÜ TVK kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta algas 01 jaanuar ja lõppes 31 detsember. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoivuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpangavaluutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laenuliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse igakliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta

### Varud

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektina korter, mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuselangusest tulenevad allhindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 500 euro ja mille kasulik on üle üheaasta.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised põhivara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis põhivara ja kohustusena renditud põhivara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsummanüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud põhivarad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga

**Finantskohustised**

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

**Tulud**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodikasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse

**Kulud**

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Tulud kirjeldatakse raamatupidamises siis, kui müüüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja TVK OÜ on tekkinud summale nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodiläritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineeride

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2019 ja aruande koostamise kuupäeva 30. juuni 2020. a. 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 majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2019   | 17.07.2019 |
|-------------------|--------------|------------|
| LHV pank          | 7 055        | 0          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>7 055</b> | <b>0</b>   |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 7 000         | 7 000          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 000         | 7 000          |
| Muud nõuded                       | 5 200         | 5 200          |
| Laenuõuded                        | 5 200         | 5 200          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 200</b> | <b>12 200</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 17.07.2019    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              |               | 0              |
| Ostjatelt laekumata arved         |               | 0              |
| Muud nõuded                       |               | 0              |
| Laenuõuded                        |               | 0              |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

|                                   | 31.12.2019   | 17.07.2019 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>  | <b>7 000</b> | <b>0</b>   |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 000        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>7 000</b> | <b>0</b>   |



## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |          |
|------------------------|----------|----------|
|                        | Ehitised | Kokku    |
| <b>17.07.2019</b>      |          |          |
| Soetusmaksumus         | 0        | 0        |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0        |
| Ostud ja parendused    | 0        | 0        |
| Müügid                 | 0        | 0        |
| Amortisatsioonikulu    | 0        | 0        |
| <b>17.07.2019</b>      |          |          |
| Soetusmaksumus         | 0        | 0        |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0        |
| Ostud ja parendused    | 734 500  | 734 500  |
| Müügid                 | -110 000 | -110 000 |
| Amortisatsioonikulu    | 0        | 0        |
| <b>31.12.2019</b>      |          |          |
| Soetusmaksumus         | 624 500  | 624 500  |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 624 500  | 624 500  |

|   | 17.07.2019 -<br>31.12.2019 | 17.07.2019 -<br>17.07.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna | 148 402                    | 0                          |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                |                                   |                     |             |              |             |             |
| Omaniku laen                     | 1 300          | 1 300                             |                     |             | 0%           | EUR         | 31.12.2020  |
| Krediidi Ressurss OÜ             | 357 500        | 357 500                           |                     |             | 12%          | EUR         | 31.12.2020  |
| J-MAK Invest OÜ                  | 70 000         | 70 000                            |                     |             | 12%          | EUR         | 31.12.2020  |
| Montes Auri OÜ                   | 177 000        | 177 000                           |                     |             | 15%          | EUR         | 31.12.2020  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>605 800</b> | <b>605 800</b>                    |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>605 800</b> | <b>605 800</b>                    |                     |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus |                |            |
|---|----------------|------------|
|   | 31.12.2019     | 17.07.2019 |
| Ehitised  | 624 500        | 0          |
| <b>Kokku</b>  | <b>624 500</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 17.07.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandeperioodil TVK OÜ tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.08.2021

**TVK OÜ (registrikood: 14763693) 17.07.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VLADIMIR MIŠTŠUK   | Juhatuse liige     | 18.08.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|  | 31.12.2019    |
|--|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)  | 37 955        |
| <b>Kokku</b>   | <b>37 955</b> |
| Jaotamine  |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 37 955        |
| <b>Kokku</b>   | <b>37 955</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|  | 31.12.2019    |
|--|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)  | 37 955        |
| <b>Kokku</b>   | <b>37 955</b> |
| Jaotamine  |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 37 955        |
| <b>Kokku</b>   | <b>37 955</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 54202           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Vladimir Mištšuk | 38506210287                         | Eesti             | 2500 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 55633416        |
| E-posti aadress | office.tvk@gmail.com |