

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Timoreta

registrikood: 10008698

tänavanimi: Sõpruse pst

maja number: 145-C

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13425

telefon: +372 6592119, +372 5022273

faks: +372 6592119

e-posti aadress: janek@timoreta.ee

veebilehe aadress: www.timoreta.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing Timoreta põhitegevusaladeks on ehitus - ja remonditööd ning kinnisvaraarendus.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 196 444 (2020. aastal 135 520) eurot.

2021. aasta eesmärgiks oli pakkuda kõrgekvaliteedilist ehitus- ja viimistlusteenust ning leida sobivaid investeerimisobjekte.

2022. aastal viiakse lõpule investeeringud kinnisvarasse peamiselt omavahendite arvelt.

Ettevõtte eesmärk on pakkuda kõrgetasemelist ehitus - ja viimistlusteenust ning kvaliteetset ja heas asukohas kinnisvara väljaüürimist klientidele.

Põhi- ja kõrvaltegevusega keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid ei teki.

Palgalisi töötajaid oli 2021. a 3 ja kogu palgakulu oli 41 737 (2020.a 42 591) eurot.

Juhatuse liikmele liikmetasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 474	35	
Nõuded ja ettemaksed	21 228	28 740	
Nõuded ostjate vastu	14 093	4 721	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 003	20 549	
Ettemaksed	3 132	3 470	
Kokku käibevarad	64 702	28 775	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	473 000	433 000	2
Materiaalsed põhivarad	269	612	3
Kokku põhivarad	473 269	433 612	
Kokku varad	537 971	462 387	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 794	28 452	
Võlad ja ettemaksed	18 253	14 460	
Võlad tarnijatele	1 619	1 200	
Võlad töövõtjatele	4 197	4 515	
Maksuvõlad	10 778	7 690	
Muud võlad	1 406	0	
Tulevaste perioodide tulud	253	1 055	
Kokku lühiajalised kohustised	44 047	42 912	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	87 911	98 233	
Kokku pikaajalised kohustised	87 911	98 233	
Kokku kohustised	131 958	141 145	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	309 660	308 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 541	10 056	
Kokku omakapital	406 013	321 242	
Kokku kohustised ja omakapital	537 971	462 387	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	196 444	135 520	6
Muud äritulud	33 070	14 105	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 668	-63 598	7
Mitmesugused tegevuskulud	-15 469	-18 065	
Tööjõukulud	-58 847	-56 144	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-344	-343	
Muud ärikulud	-313	-1 419	
Ärikasum (kahjum)	98 873	10 056	
Intressitulud	-4 040	0	
Intressikulud	10	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94 843	10 056	
Tulumaks	-1 302	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 541	10 056	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Timoreta 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Osaühing Timoreta väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Bilansi koostamisel on lähtutud detailsest alaliigendustega bilansiskeemist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasesväärtuses.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	kuni 5
Muu inventar ja arvutid	kuni 5

Rendid

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud kajastatakse samas perioodis, kui tekkivad nendega seotud tulud. Kulutused, mis ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018.a, 2019.a ja 2020.a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osaühing Timoreta aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Olulise osalusega omanikke;

- b. Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
 c. Tegev-ja kõrgema juhtkonna lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	57 265
Ostud ja parendused	361 630
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14 105
31.12.2020	433 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2021	473 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 930	21 247
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 835	2 007

Juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringuid turuväärtusele. Kõikide objektide hinnad on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Hindamise kulu on märgatava suurusega ja protsess on aeganõudev, samuti puuduvad muud olulised välised osapooled, kellele info oleks vajalik.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 530	0	2 530
Akumuleeritud kulum	-1 575	0	-1 575
Jääkmaksumus	955	0	955
Amortisatsioonikulu	-343	0	-343
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 530	0	2 530
Akumuleeritud kulum	-1 918	0	-1 918
Jääkmaksumus	612	0	612
Amortisatsioonikulu	-343	0	-343
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 530	0	2 530
Akumuleeritud kulum	-2 261	0	-2 261
Jääkmaksumus	269	0	269

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	323 027	254 745
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	80 174	63 685
Kokku tingimuslikud kohustised	403 201	318 430

Tabelis on väljatoodud võimalikud dividendidena jaotamata kasumi summad maksumääraga alates 01.01.2022.a 20/80 315 251 eurot ja maksumääraga 14/86 väljamakstavalt netosummalt 7 776 eurot.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingu Timoreta osakapital koosneb ühest osast, väärtusega 2 556 eurot.		

Lisas 4 on väljatoodud dividendide summa, mis oleks võimalik jaotamata kasumist väljamaksta 2022. aastal ja sellega kaasnev ettevõtte tulumaks. 2021. aastal dividende maksti välja 8 000 eurot.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	196 444	135 520
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	196 444	135 520
Kokku müügitulu	196 444	135 520
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitte eluhoonete ehitus ja remonttööd	156 514	112 688
Renditulu kinnisvara rendist	39 930	21 247
Muud	0	1 585
Kokku müügitulu	196 444	135 520

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	-55 483	-63 138
Muud ostetud teenused	-185	-460
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 668	-63 598

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-44 738	-42 591
Sotsiaalmaksud	-14 109	-13 553
Kokku tööjõukulud	-58 847	-56 144
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	98 529	1 007	97 522	1 347
Kokku laenukohustised	0	98 529	1 007	97 522	1 347
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 522	0	3 059	94 463	3 065
Kokku laenukohustised	97 522	0	3 059	94 463	3 065

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	12 448	12 422

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

Osaühing Timoreta (registrikood: 10008698) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK PÄRT	Juhatuse liige	06.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	309 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 541
Kokku	403 201
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	393 201
Kokku	403 201

Ettepanek eraldada dividendide maksmiseks 10 000 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	156514	79.67%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39930	20.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janek Pärt	37609200309	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6592119
Faks	+372 6592119
Mobiiltelefon	+372 5022273
E-posti aadress	janek@timoreta.ee
Veebilehe aadress	www.timoreta.ee