

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Telliskivi Maja

**registrikood:** 11164934

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,  
Telliskivi tn 60a

**postisihnumber:** 10412

**telefon:** +372 5204791

**e-posti aadress:** [info@telliskivi.eu](mailto:info@telliskivi.eu)

**veebilehe aadress:** [www.telliskivi.eu](http://www.telliskivi.eu)

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Laenukohustised</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Osakapital</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 9 Müügitulu</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 12 Tööjõukulud</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 13 Muud ärikulud</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 14 Seotud osapooled</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>17</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>18</b>

# Tegevusaruanne

## Elamused

Juba mitme-mitme-mitmendat korda olid taas kohal mõnusa vaibi ja kõrge kvaliteediga muusikalised kevadekuulutajad Jazzkaar ja Tallinn Music Week, mis mõlemad kõlasid värskemalt kui kunagi varem. Maikuu mõhised ja kolised helikunsti tuuled, sest juba kolmandat korda toimus Telliskivi enda kunstifestival "Ma ei saa aru". Septembrikuu pakkus väljakutseid, sest Loomelinnakus korraldati esimest korda 2000+ inimesega rahvusvaheline sündmus – avatud valitsemise partnerluse tippkohtumine, mil iga linnaku nurgake oli inimesi ja häid mõtteid täis. Aasta lõpus läks eriti pööraseks. Nimelt ehitati linnaku platsile 5 m kõrgune lumine mägi, kus vabariigi parimad lauatajad ja suusatajad end lennutada võisid. Loomelinnakus toimuski esimest korda Rail Jam ehk lumelaua hooaja avapidu koos lumise künka ja tuld purskavate masinatega. Aasta lõppes pisut rahulikumas jõulumeeleolus ja koos 90 kohaliku väikeettevõtjaga Telliskivi Loomelinnaku jõuluturul, mida sellises suures formaadis esimest, aga kindlasti mitte viimast korda ise korraldati.

## Kunst & kunst

Aasta algul pandi Telliskivi tänavale püsti üks oluline roheline sõrm. Nimelt soetati näitusel "Tuur skulptuur" üleval olnud skulptor Elo Liivi ühiskonnakriitiline kunsteose "Up\_Yours!", mis tuletab tänaval liiklejatele teravalt meelde inimese mõju loodusele. Maikuu sai tuled ja viled külge B-hoone koridor ja Roheline saal, sest helikunst ja kunstifestival "Ma ei saa aru" vallutasid Loomelinnaku mitmeks kuuks. Sakslaste duo Hauptmeier-Recker tulid, nägid ja võitsid düstoopilise vihhametsa intallatsiooniga "Aja rajad". Aivar Tõnso kureeritud "Sõna saab heli" vibreerib helikunsti maastikel tänaseni. Järgmisele festivalile minnake vastu aga eriti moekalt, sest 2024. aastal on kunstifestivali fookusteema moekunst. Stay tuned! Kunstikaela keeratakse ikka koos heade kolleegidega Kunstiastuste Liidus (KAEL), keda võõrustati sügisel, et tutvustada põhjalikumalt Loomelinnaku eriilmelisi kunstikohti. Galeriide pinnas on eriti viljakas, sest neid tekib Loomelinnakus igal aastal juurde. Kui eelmisel aastal loeti kokku 7 galeriid, siis nüüd on neid 9. Konteinerist sai galerii ja ka kõrval asuval Kuplil ei olnud muud varianti.

## Midagi gurmaanidele

Erihoo sai möödunud aastal sisse leivategu. Aarde pagar lööb iga kuuga kõrgemaid laineid – mustast leivast croissant ja focaccia, rukkikaikad ja mine tea, võibolla ka ciabatta, hõrgutavad hommikusöögid ja õhtusöögid. F-hoone ehitas aga ahju ja hakkas pitsat tegema, mis on faktiliselt fantastiliselt fenomenaalne F-pitsa. Paistab, et kõik on paika nihkunud, sest mõnusa hingamise on saanud ka vegan toitu pakkuv Nihe kohvik.

## Mis veel?

Lillemuru tärkas sel aastal Loomelinnakus värvilisemalt, kui kunagi varem. Üleüldse on linnak iga aastaga pisut rohelisem. Tehti ruumi kampaaniale "500 kleit", mis aitas koguda raha Vähiliidule. Mesilased olid möödunud aastal eriti usinad. Kes veel ei teadnud, siis Loomelinnakus on katusel suisa 10 mesilastaru. Ilmatuma hea meel on ka selle üle, et linnakusse kolis pakendivaba ja igati keskkonna sõbralik Ilma pood. Naaber on ka läheda hoo sisse saanud – kerkisid padeli väljakud ja kauaoodatud uisuplats.

## Loomelinnaku 2023. aasta numbrites:

- endiselt 10 hoonet, 300+ ettevõtet, 1500+ inimest

- kultuurisündmuseid kokku oli ilmselt ligi 1000

- 9 galeriid, pea 60 eriilmelist näitust

Telliskivi Maja OÜ kasum aastal 2023 oli 235 186 eur (2022: 515 590 eur)

Ettevõtte koguaruude käibekordaja (müügitulu/koguvara) oli 0,11 (2022: 0,10) ning omakapitali tulutase (puhaskasum/ omakapital kokku \*100) 1,70% (2022: 3,79%).

Asukad ütlevad, et Loomelinnakus on hea vaib. Seda on hea kuulda ja tunne ütleb, et alanud aasta töötab tulla sama vaimustavalt vaibiv kui mitmed eelmised!

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	123 220	695 571	
Nõuded ja ettemaksud	219 568	324 790	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>342 788</b>	<b>1 020 361</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	36 395	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	29 115 972	28 580 000	4
Materiaalsed põhivarad	17 849	6 963	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>29 170 216</b>	<b>28 586 963</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>29 513 004</b>	<b>29 607 324</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	602 778	602 778	5
Võlad ja ettemaksud	769 723	1 038 409	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 372 501</b>	<b>1 641 187</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 990 291	14 348 610	5
Võlad ja ettemaksud	297 499	0	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>14 287 790</b>	<b>14 348 610</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>15 660 291</b>	<b>15 989 797</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	8
Ülekurss	1 667 444	1 667 444	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Muud reservid	3 000 000	3 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 944 460	8 428 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 186	515 590	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>13 852 713</b>	<b>13 617 527</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>29 513 004</b>	<b>29 607 324</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 321 833	3 088 257	9
Muud äritulud	4 693	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 317 473	-1 300 424	10
Mitmesugused tegevuskulud	-402 969	-546 163	11
Tööjõukulud	-176 289	-118 423	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 319	-7 019	
Muud ärikulud	-255 466	-59 592	13
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 168 010</b>	<b>1 056 636</b>	
Intressikulud	-932 916	-541 150	
Muud finantstulud ja -kulud	92	104	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>235 186</b>	<b>515 590</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>235 186</b>	<b>515 590</b>	

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Telliskivi Maja OÜ 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Ettevõtte rakendab aruandluses kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

#### Vigade korrigeerimine

2022 a. laenuintresside arvestuses puudus Euribor, seetõttu on tehtud vigade korrigeerimine 2022 aastasse ning lisatud euriborist tingitud intressi suurenemine.

Aruandeperioodil on maamaksukulu kajastatud kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused", seetõttu korrigeeriti 2022. a andmeid ja maamaks tõsteti mitmesugustest tegevuskuludest ülaltoodud kirjele.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Võlad ja ettemaksud	976 088	62 321	1 038 409
Aruandeaasta kasum	577 911	-62 321	515 590
Intressikulu	478 829	62 321	541 150
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 272 814	27 610	1 300 424
Mitmesugused tegevuskulud	573 773	-27 610	546 163

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

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

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksud, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

#### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtused oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla

hinnatud ebatöenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatöenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### **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 töenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muu äritulu" või "Muu ärikulu". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on töenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus on rohkem kui 1 000 eurot. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Amortisatsioonimääre arvutitele ja muudele seadmetele on 20-50%

Immateriaalset vara (tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

### **Rendid**

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

Telliskivi Maja OÜ kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastab rendileandja oma bilansis analoogselt kinnisvarainvesteeringuga. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### **Finantskohustised**

Finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### **Tulud**

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulud ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

### **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 maksumääraks on alates 01.01.2015.a 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamaksvatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Madalama maksumääraga maksustatakse 1/3 viimase 3 aasta jooksul jaotatud kasumit. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu 7% (oleneb saaja residentsusest).

### **Seotud osapooled**

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

### **Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv sündmus peale aruandekuupäeva on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv sündmus pärast aruandekuupäeva on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	241 899	205 504	36 395	
Ostjatelt laekumata arved	241 899	205 504	36 395	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 290	4 290	0	3
Ettemaksed	6 774	6 774	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 637	2 637	0	
Muud makstud ettemaksed	4 137	4 137	0	
Muud nõuded	3 000	3 000	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>255 963</b>	<b>219 568</b>	<b>36 395</b>	

  

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	276 871	276 871	0	
Ostjatelt laekumata arved	276 871	276 871	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3	3	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 967	45 967	0	3
Ettemaksed	1 949	1 949	0	
Muud makstud ettemaksed	1 949	1 949	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>324 790</b>	<b>324 790</b>	<b>0</b>	

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	14 713	15 580	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 070	0	2 953
Erisoodustuse tulumaks	0	802	0	806
Sotsiaalmaks	0	8 270	0	4 973
Kohustuslik kogumispension	0	215	0	266
Töötuskindlustusmaksed	0	346	0	355
Ettemaksukonto jääk	4 290		30 387	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>4 290</b>	<b>26 416</b>	<b>45 967</b>	<b>9 353</b>

Maksude ettemaksud on avalikustatud ka lisas 2 ja maksuvõlad lisas 6.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2021</b>	27 670 000
Ostud ja parendused	949 828
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-39 828
<b>31.12.2022</b>	<b>28 580 000</b>
Ostud ja parendused	759 390
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-223 418
<b>31.12.2023</b>	<b>29 115 972</b>

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 321 833	3 088 257
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 317 473	-1 272 814

Eelpool avaldatud teenitud renditulu sisaldab ka kasutusrendi kõrvaltulusid, mis on toodud lisas 9. Haldamiskulude info on toodud lisas 10.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvarahinnang on tehtud sõltumatu osapoole 1 Partner Advisory OÜ poolt.

Kasutatud olulised eeldused:

- Tulu kasv kuni 3%
- Kulu kasv 2%
- Vakantsus 5% - 7%
- Diskontomäär 9,7%
- Kapitalisatsioonimäär 7,4%

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 795 139	602 778	9 192 361	0	6 kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	10.03.2025
Seotud juriidiline isik	4 797 930	0	4 797 930	0	12 kuu EURIBOR + 4%	EUR	31.12.2025
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	14 593 069	602 778	13 990 291				
<b>Laenukohustised kokku</b>	14 593 069	602 778	13 990 291				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 397 917	602 778	9 795 139	0	6 kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	10.03.2025
Seotud juriidiline isik	4 553 471	0	4 553 471	0	12 kuu EURIBOR + 4%	EUR	31.12.2025
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	14 951 388	602 778	14 348 610				
<b>Laenukohustised kokku</b>	14 951 388	602 778	14 348 610				

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	29 115 972	28 580 000
<b>Kokku</b>	<b>29 115 972</b>	<b>28 580 000</b>

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	241 942	241 942		
Võlad töövõtjatele	19 301	19 301		
Maksuvõlad	26 416	26 416		3
Muud võlad	423 786	423 786		
Intressivõlad	402 802	402 802		
Muud viitvõlad	20 984	20 984		
Saadud ettemaksed	917	917		
Tulevaste perioodide tulud	917	917		
Tagatisdeposiidid	354 860	57 361	297 499	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 067 222</b>	<b>769 723</b>	<b>297 499</b>	

  

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	374 173	374 173		
Võlad töövõtjatele	13 410	13 410		
Maksuvõlad	9 353	9 353		3
Muud võlad	265 856	265 856		
Intressivõlad	265 856	265 856		
Kulu eraldis	8 149	8 149		
Tagatisdeposiidid	367 468	367 468		
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 038 409</b>	<b>1 038 409</b>		

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 343 717	7 205 420
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 835 929	1 801 360
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>9 179 646</b>	<b>9 006 780</b>

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	2	2
<p>Osad on nimiväärtuses 511 eurot ja 4 601 eurot.</p> <p>Muu reserv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- on moodustatud osanike poolt osaühingule antud laenu arvel;</li> <li>- selle suhtes ei arvestata sissemaksetegijale intressi;</li> <li>- võib välja maksta üksnes üldkoosoleku otsuse alusel juhul, kui osaühingu netovara on positiivne ka pärast reservi välja maksmist;</li> <li>- on allutatud osaühingu teiste kreditoride nõuetele.</li> </ul>		

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 321 833	3 088 257
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>3 321 833</b>	<b>3 088 257</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3 321 833</b>	<b>3 088 257</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 600 624	2 144 677
Tulu rentnike hüvitatavatelt teenustelt	682 988	851 125
Muud tegevustulud	10 221	6 090
Parkimistulu	28 000	86 365
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3 321 833</b>	<b>3 088 257</b>

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
<b>Energia</b>	<b>602 481</b>	<b>811 633</b>
Elektrienergia	541 452	745 899
Soojusenergia	61 029	65 734
Veevarustusteenused	67 309	74 847
Valveteenuste kulu	16 442	24 191
Koristamine ja remont	243 987	191 619
Haldusteenus	26 440	62 785
Parkimiskulu	81 965	93 690
Liftide hooldus	3 352	3 096
Ürituste korraldamine	140 057	0
Muud	135 440	38 563
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>1 317 473</b>	<b>1 300 424</b>

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	34 385	0
Remont ja ümberehitus	57 257	151 371
Raamatupidamine ja audit	17 678	1 985
Kindlustus	10 244	8 036
Sidekulud ja kontoritarbed	24 905	16 091
Juriidilised konsultatsioonid	5 967	15 954
Juhtimisteenused	139 269	124 049
Muud sisseostetud teenused	0	187 097
Lähetus-, transpordikulud	33 374	24 957
Reklaam- ja turunduskulud	3 618	0
Koolitused, konsultatsioon	25 348	0
Muud	50 924	16 623
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>402 969</b>	<b>546 163</b>

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	122 281	88 800
Sotsiaalmaksud	52 459	30 114
Muud	1 548	-491
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>176 288</b>	<b>118 423</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

## Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	223 418	39 828	4
Kahjum valuutakursi muutustest	206	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	60	0	
Muud	31 782	19 764	
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>255 466</b>	<b>59 592</b>	

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Grumbak AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 317	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>27 317</b>	<b>3</b>	
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	350 806	229 756	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 303	52 313	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>381 109</b>	<b>282 069</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	4 573 743	4 343 988	

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	224 186	209 482	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>4 797 929</b>	<b>4 553 470</b>	<b>5</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 176 912	167 076	4 343 988	229 755	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 426	8 056	209 482	14 704	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>4 378 338</b>	<b>175 132</b>	<b>4 553 470</b>	<b>244 459</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 343 988	229 755	4 573 743	350 806	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	209 482	14 704	224 186	16 067	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>4 553 470</b>	<b>244 459</b>	<b>4 797 929</b>	<b>366 873</b>	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		51 402
<b>Kokku müüdnud</b>		<b>0</b>		<b>51 402</b>

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		128 480		126 549
<b>Kokku ostetud</b>		<b>128 480</b>		<b>126 549</b>

Saadud laenudena on kajastatud kapitaliseeritud intressid.  
Emaettevõtte on andnud käenduse ettevõtte pangalaenu tagatiseks.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Seotud osapoolelt on ostetud juhtimisteenust.



## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.12.2024

OÜ Telliskivi Maja (registrikood: 11164934) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS JANEK JUSS	Juhatuseliige	03.12.2024
ERIK BJÖRN OLOF ANDRÉN	Juhatuseliige	03.12.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Telliskivi Maja osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Telliskivi Maja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitada infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori

aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olemetuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeaudiitori number 546

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Jalgpalli tn 1, Tallinn, Harju maakond, 11312

03.12.2024

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Telliskivi Maja (registrikood: 11164934) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI LUIGELAHT-TEDER	Vandeaudiitor	03.12.2024

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 944 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 186
<b>Kokku</b>	<b>9 179 646</b>
Jaotamine	
<b>Kokku</b>	<b>9 179 646</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3321833	100.00%	Jah