

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Telliskivi Maja

registrikood: 11164934

tänavatänu nimi, Telliskivi tn 60a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 5204791

e-posti aadress: info@telliskivi.eu

veebilehe aadress: www.telliskivi.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustised	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Osaühingu põhitegevus on suunatud mitme kasutuseesmärgiga kinnisvarakompleksi arendusele Tallinna vanalinna lähistel aadressil Telliskivi tn 60A.

Loomelinnaku tänaste üürnike kooslus töötab vastavalt püstitatud eesmärkidele. Kontseptsioon ja objekt on kogunud tuntuks ja tunnustust, meelitades alale üha enam uusi üürnikke ja avalikke üritusi. Sarnaselt 2020. aastale oli ka 2021. aasta mõjutatud COVID viirusest tingitud piirangutest ning suuri üritusi tavapärasel mahul korraldada ega võõrustada ei olnud võimalik. 2021. aasta majandustegevuse tulemuseks oli 2 169 152 euro suurune kasum, 2020. aastal oli see 1 707 351 eurot.

2022. aasta prioriteediks on jätkata 2008. aastal loodud kontseptsiooniga, mille eesmärgiks on loometegevust soodustava ning ettevõtlusest, kultuuri- ja haridusasutustest, kunsti- ja meelelahutusüritustest koosneva isemajandava kompleksi loomine. Käesoleval aastal on plaanis võõrustada Tallinn Music Week ja Jazzkaar festivale, mis toimuvad väiksemas mahus ja vastavalt valitsuse poolt lubatud saali täituvustega ning koostöös MTÜ-ga Telliskivi Loomelinnak korraldada kunstifestivali "Ma ei saa aru: skulptuur".

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Ettevõtte koguvarade käibekordaja (müügitulu / koguvara) oli 0,09 (31.12.2020: 0,09) ning omakapitali tulutase (puhaskasum / omakapital kokku * 100) 16,56% (31.12.2020: 15,62%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 005 944	1 088 651	
Nõuded ja ettemaksed	217 004	111 903	2
Kokku käibevarad	1 222 948	1 200 554	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	27 670 000	25 660 000	3
Materiaalsed põhivarad	5 878	8 633	
Kokku põhivarad	27 675 878	25 668 633	
Kokku varad	28 898 826	26 869 187	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	575 000	575 000	4
Võlad ja ettemaksed	924 802	622 854	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 499 802	1 197 854	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 297 087	14 738 549	4
Kokku pikaajalised kohustised	14 297 087	14 738 549	
Kokku kohustised	15 796 889	15 936 403	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	7
Ülekurss	1 667 444	1 667 444	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Muud reservid	3 000 000	3 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 259 717	4 552 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 169 153	1 707 351	
Kokku omakapital	13 101 937	10 932 784	
Kokku kohustised ja omakapital	28 898 826	26 869 187	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 457 345	2 464 603	8
Muud äritulud	1 711 467	888 004	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-938 279	-622 462	10
Mitmesugused tegevuskulud	-471 175	-421 925	11
Tööjõukulud	-110 724	-100 729	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 003	-5 503	
Muud ärikulud	-39 233	-33 298	13
Ärikasum (kahjum)	2 603 398	2 168 690	
Intressikulud	-434 318	-461 341	
Muud finantstulud ja -kulud	73	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 169 153	1 707 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 169 153	1 707 351	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 603 398	2 168 690	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 003	5 503	
Muud korrigeerimised	-1 692 678	-875 761	3
Kokku korrigeerimised	-1 686 675	-870 258	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-105 101	-35 901	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	260 354	-49 044	
Laekunud intressid	73	2	
Makstud intressid	-259 186	-312 630	
Kokku rahavood äritegevusest	812 863	900 859	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-3 248	-8 770	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-317 322	-414 239	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-320 570	-423 009	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	11 500 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-575 000	-10 926 449	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-575 000	573 551	
Kokku rahavood	-82 707	1 051 401	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 088 651	37 250	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-82 707	1 051 401	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 005 944	1 088 651	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	5 112	1 667 444	511	3 000 000	4 552 366	9 225 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 707 351	1 707 351
31.12.2020	5 112	1 667 444	511	3 000 000	6 259 717	10 932 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 169 153	2 169 153
31.12.2021	5 112	1 667 444	511	3 000 000	8 428 870	13 101 937

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Maja OÜ 2021.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 arvestuspõhimõtetel.

Ettevõtte rakendab aruandluses kasumiaruande skeemi 1. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes.

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 valuutad peale euro (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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 Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdsväärtusest. 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 ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt 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 tõenäoliselt 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 kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. 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. 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. Amortisatsioonimäär arvutitele, kontorimööblile ja inventarile on 33% aastas.

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. Kasutusrendimaksed 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 õiglasest väärtusest (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 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. 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 nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus 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 kulud) 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.

Intressitulud 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	209 166	209 166	
Ostjatelt laekumata arved	209 166	209 166	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3	3	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 435	6 435	6
Ettemaksed	1 400	1 400	
Tulevaste perioodide kulud	243	243	
Muud makstud ettemaksed	1 157	1 157	
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 004	217 004	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	110 163	110 163	
Ostjatelt laekumata arved	110 163	110 163	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3	3	
Ettemaksed	1 737	1 737	
Tulevaste perioodide kulud	1 494	1 494	
Muud makstud ettemaksed	243	243	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 903	111 903	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	24 370 000
Ostud ja parendused	414 239
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	875 761
31.12.2020	25 660 000
Ostud ja parendused	317 322
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 692 678
31.12.2021	27 670 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 457 345	2 464 603
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-938 279	-622 462

Eelpool avaldatud teenitud renditulu sisaldab ka kasutusrendi kõrvaltulusi, mis on toodud lisas 8. Haldamiskulude info on toodud lisas 10.

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

Kasutatud olulised eeldused:

- Tulu kasv kuni 2%
- Kulu kasv 3%
- Vakantsus 5% - 15%
- Diskontomäär 8,25%
- Kapitalisatsioonimäär 7,4%

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 493 749	575 000	9 918 749	0	6 kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	10.03.2025
Seotud juriidiline isik	4 378 338	0	4 378 338	0	12 kuu EURIBOR + 4%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	14 872 087	575 000	14 297 087	0			
Laenukohustised kokku	14 872 087	575 000	14 297 087	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	11 068 750	575 000	10 493 750	0	6 kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	10.03.2025
Seotud juriidiline isik	4 244 799	0	4 244 799	0	12 kuu EURIBOR + 4%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	15 313 549	575 000	14 738 549	0			
Laenukohustised kokku	15 313 549	575 000	14 738 549	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	27 670 000	25 660 000
Kokku	27 670 000	25 660 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	334 583	334 583	
Võlad töövõtjatele	13 872	13 872	
Maksuvõlad	14 177	14 177	6
Muud võlad	188 148	188 148	
Intressivõlad	188 148	188 148	
Tagatisdeposiidid	362 497	362 497	
Kulu eraldis	11 525	11 525	
Kokku võlad ja ettemaksed	924 802	924 802	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	93 840	93 840	
Võlad töövõtjatele	11 941	11 941	
Maksuvõlad	25 780	25 780	6
Muud võlad	148 712	148 712	
Intressivõlad	148 712	148 712	
Tagatisdeposiidid	342 581	342 581	
Kulu eraldis	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	622 854	622 854	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 435		18 795
Üksikisiku tulumaks		3 853	2 302
Erisoodustuse tulumaks		2 841	117
Sotsiaalmaks		6 596	4 041
Kohustuslik kogumispension		400	239
Töötuskindlustusmaksed		487	286
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 435	14 177	25 780

Maksude ettemaksed on avalikustatud ka lisas 2 ja maksuvõlad lisas 5.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	2	2
Osad on nimiväärtuses 511 eurot ja 4 601 eurot. Muu reserv: - on moodustatud osanike poolt osaühingule antud laenu arvel; - selle suhtes ei arvestata sissemaksetegijale intressi; - võib välja maksta üksnes üldkoosoleku otsuse alusel juhul, kui osaühingu netovara on positiivne ka pärast reservi välja maksmist; - on allutatud osaühingu teiste kreditoride nõuetele.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 457 345	2 464 603
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 457 345	2 464 603
Kokku müügitulu	2 457 345	2 464 603
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 690 882	1 739 894
Tulu rentnike hüvitatavatelt teenustelt	671 866	642 144
Muud tegevustulud	1 922	1 185
Parkimistulu	92 675	81 380
Kokku müügitulu	2 457 345	2 464 603

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 692 678	875 761
Muud	18 789	12 243
Kokku muud äritulud	1 711 467	888 004

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

	2021	2020
Energia	544 309	288 411
Elektrienergia	507 329	256 433
Soojusenergia	36 980	31 978
Veevarustusteenused	43 571	51 827
Valveteenuste kulu	38 049	14 559
Koristamine ja remont	139 868	119 769
Haldusteenus	55 875	45 328
Parkimiskulu	105 944	92 141
Liftide hooldus	2 014	2 787
Muud	8 649	7 640
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	938 279	622 462

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Remont ja ümberehitus	194 989	171 885
Maamaksukulu	27 610	27 610
Raamatupidamine ja audit	1 700	1 500
Kindlustus	5 083	5 990
Sidekulud ja kontoritarbed	12 083	8 090
Juriidilised konsultatsioonid	7 303	1 492
Juhtimisteenused	79 464	116 083
Muud sisseostetud teenused	31 636	37 252
Lähetus-, vastuvõtu- ja transpordikulud	22 669	1 578
Reklaam- ja turunduskulud	11 298	19 129
Ürituste korralduskulud	38 722	23 387
Muud	38 618	7 929
Kokku mitmesugused tegevuskulud	471 175	421 925

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	80 745	74 523
Sotsiaalmaksud	26 646	24 593
Töötuskindlustuskulu	653	596
Muud	2 680	1 017
Kokku tööjõukulud	110 724	100 729
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 796	1 385
Muud	37 437	31 913
Kokku muud ärikulud	39 233	33 298

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Grumbak AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi Kuningriik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3	3
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	167 077	127 367
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 556	15 189
Kokku võlad ja ettemaksed	177 633	142 556

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 176 912	4 049 546
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201 426	195 253
Kokku laenukohustised	4 378 338	4 244 799

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	5 460 810	206 848	1 618 112	4 049 546	176 461
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	193 500	87 111	85 357	195 254	8 513
Kokku laenukohustised	5 654 310	293 959	1 703 469	4 244 800	184 974

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 049 546	127 366	0	4 176 912	167 076
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	195 254	6 172	0	201 426	8 056
Kokku laenukohustised	4 244 800	133 538	0	4 378 338	175 132

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 072	40 976
Kokku müüdnud	3 072	40 976

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 464	116 083
Kokku ostetud	79 464	116 083

Telliskivi Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütaretevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Saadud laenudena on kajastatud kapitaliseeritud intressid.

Täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisas 4.

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

Seotud osapoolte nõuete osas pole 2021. aastal ega võrdlusperioodil allahindluseid teostatud.

Emaettevõtte on andnud käenduse ettevõtte pangalaenude tagamiseks.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2022

OÜ Telliskivi Maja (registrikood: 11164934) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS JANEK JUSS	Juhatuse liige	31.08.2022
ERIK BJÖRN OLOF ANDRÉN	Management board member	01.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Telliskivi Maja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Telliskivi Maja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 arvestusekspertide 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, esitama 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 märkimisväärselt 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 vandeauditori 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 oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeauditori number 546

Audit & Consult OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

01.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Telliskivi Maja (registrikood: 11164934) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI LUIGELAHT-TEDER	Vandeaudiitor	01.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 259 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 169 153
Kokku	8 428 870
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 259 717
Kokku	6 259 717

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2457345	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5204791
E-posti aadress	info@telliskivi.eu
Veebilehe aadress	www.telliskivi.eu