

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** OÜ Telliskivi Maja

**registrikood:** 11164934

**tänav a nimi:** Telliskivi tn 60a

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10412

**telefon:** +372 5204791

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

**veebilehe aadress:** [www.telliskivi.eu](http://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                 | 11 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 4 Laenukohustused                      | 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 kohustused ja varad   | 17 |
| Lisa 16 Kasutusrent                         | 17 |
| Lisa 17 Ettevõtte jätkusuutlikkus           | 17 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeauditori aruanne                       | 20 |

## Tegevusaruanne

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

2014. aastal tegeleti jätkuvalt menetluses oleva detailplaneeringuga ning jätkati ka uue konseptsiooni elluviimisega, mille käigus antakse üürile olemasolevaid hooneid. Loomelinnaku tänaste üürnike kooslus töötab vastavalt püstitatud eesmärkidele. Kontseptsioon ja objekt on kogunud tuntust ja tunnustust, meelitades alale üha enam uusi üürnikke ja avalikke üritusi. 2014. aasta jooksul on sõlmitud ca 50 uut rendilepingut. Loomelinnakus toimunud sündmusi, toidukohti, poode ning teenusepakkujaid külastas aasta jooksul ligi pool miljonit inimest. 2014. aasta majandustegevuse tulemuseks oli 301 771 euro suurune kahjum, mis tulenes nii kohustuste katmisest Eastern European Real Estate Investment Fundi ees kui ka investeeringutest teatrimaja ehitusse ning üüripindadesse. Sellel aastal sai valmis Vaba Lava teatrimaja, ukсед avasid aasia restoran Lendav Taldrik E-hoones, prantsuse restoran Frenchy B-hoones ning restoran Kivi Paber Käärid C4 hoones. 2013. aasta majandustegevuse tulemuseks oli 734 169 euro suurune kasum, mis tulenes kinnisvara investeeringu ümberhindlusest.

2015. aasta prioriteediks on 2008. aastal loodud kontseptsiooni jätkamine. Eesmärgiks on jätkata loometegevust soodustava ning ettevõtlusest, kultuuri- ja haridusasutustest, kunsti- ja meelelahutusüritustest koosneva isemajandava kompleksi loomist. 2015. aasta teises pooles plaanitakse avada kaubanduspinnad A1 hoone esimesel korrusel. Samuti jätkatakse töödega territooriumi südames asuvas B-hoones ja selle esise väljakuga, millel on tulevikus potentsiaali saada kogu Loomelinnaku keskuseks. 2015. aastal on plaanis tuua Telliskivi Loomelinnakusse üha enam suuri üritusi ning jätkata 2012. aastal esmakordselt toimunud Telliskivi kirbufestivali ning 2014. aastal alustatud Tänavatoidufestivali läbiviimist. Uute festivalina toimub 2015. aastal Telliskivi Tantsupidu ning loomelinnakus leiavad aset suur osa Tallin Music Week'i, Jazzkaare ja Tallinn Bicycle Week'i sündmusi.

2014. aastal muutus ettevõtte omanik ning ühineti emaettevõttega Butembo OÜ. Aruande aastal muutus ettevõtte juhatus, 31.12.2014. a seisuga ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 2 liiget. Liikmetele juhatusel liikme tasusid makstud ei ole. Ettevõttel on kaks palgalist töötajat, muud vajalikud teenused ostetakse allhankijatelt sisse.

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

Ettevõtte koguvarede käibekordaja (müügitulu / koguvare) oli 0,12% (31.12.2013: 0,13%) ning omakapitali tase (puhaskasum / omakapital kokku \* 100) -8 057,97% (31.12.2013: 23,17%).

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014       | 31.12.2013       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 35 484           | 4 253            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 80 516           | 49 562           | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>116 000</b>   | <b>53 815</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 8 060 000        | 5 040 000        | 3       |
| Materiaalne põhivara                         | 1 238            | 0                |         |
| Immateriaalne põhivara                       | 3 780            | 0                |         |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>8 065 018</b> | <b>5 040 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 181 018</b> | <b>5 093 815</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 285 212          | 1 687 179        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 604 235          | 237 982          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>889 447</b>   | <b>1 925 161</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 7 287 826        | 0                | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>7 287 826</b> | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>8 177 273</b> | <b>1 925 161</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 5 112            | 5 112            | 7       |
| Ülekurss                                     | 1 667 444        | 1 667 444        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 511              | 256              |         |
| Muud reservid                                | 3 000 000        | 3 000 000        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -4 367 551       | -2 238 327       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -301 771         | 734 169          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 745</b>     | <b>3 168 654</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>8 181 018</b> | <b>5 093 815</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014            | 2013             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 950 601         | 643 048          | 8       |
| Muud äritulud                               | 13 260          | 856 104          | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -284 886        | -259 656         | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -240 872        | -148 906         | 11      |
| Tööjõukulud                                 | -56 261         | -27 864          | 12      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -300            | 0                |         |
| Muud ärikulud                               | -302 477        | -2 430           | 13      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>79 065</b>   | <b>1 060 296</b> |         |
| Intressikulud                               | -380 848        | -326 134         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 12              | 7                |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-301 771</b> | <b>734 169</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-301 771</b> | <b>734 169</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2014              | 2013            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 79 065            | 1 060 296       |         |
| Korrigeerimised                                          |                   |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 300               | 0               |         |
| Muud korrigeerimised                                     | 287 391           | -846 215        | 3       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>287 691</b>    | <b>-846 215</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -30 954           | 37 414          |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 119 184           | 21 115          |         |
| Laekunud intressid                                       | 12                | 7               |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>454 998</b>    | <b>272 617</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -5 318            | 0               |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -3 280 918        | -843 785        | 3       |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 143 273           | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-3 142 963</b> | <b>-843 785</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 2 913 225         | 617 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -96 182           | -53 334         |         |
| Makstud intressid                                        | -97 847           | -1 694          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>2 719 196</b>  | <b>561 972</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>31 231</b>     | <b>-9 196</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 4 253             | 13 449          |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>31 231</b>     | <b>-9 196</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 35 484            | 4 253           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                              |               |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2012</b>              | 5 112                       | 1 667 444 | 256                          | 0             | -2 238 327                  | -565 515   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 0             | 734 169                     | 734 169    |
| Muutused reservides            | 0                           | 0         | 0                            | 3 000 000     | 0                           | 3 000 000  |
| <b>31.12.2013</b>              | 5 112                       | 1 667 444 | 256                          | 3 000 000     | -1 504 158                  | 3 168 654  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 0             | -301 771                    | -301 771   |
| Muutused reservides            | 0                           | 0         | 255                          | 0             | -255                        | 0          |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                           | 0         | 0                            | 0             | -2 863 138                  | -2 863 138 |
| <b>31.12.2014</b>              | 5 112                       | 1 667 444 | 511                          | 3 000 000     | -4 669 322                  | 3 745      |

Täiendav informatsioon on toodud lisas 7.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Telliskivi Maja OÜ 2014.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

#### Raha

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

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

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (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 ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. 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 nüüdisväärtusest. 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.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara



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. Kontoriruumidele tehtavad parendused kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või vastavalt parenduste kasutuseale, sõltuvalt sellest kumb on lühem.

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.

## Finantskohustused

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 kohustused

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 osapoolele. 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

## Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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**

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsíibi 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 tulusid 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, kuni 31.12.2014.a 21/79. 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 aastaaruandes 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)

|                                    | 31.12.2014    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 53 338        | 53 338                           | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 23 608        | 23 608                           | 0                   | 0           | 6       |
| Ettemaksed                         | 1 456         | 1 456                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 456         | 1 456                            | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded seotud osapooltele     | 2 114         | 2 114                            | 0                   | 0           | 14      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>80 516</b> | <b>80 516</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2013    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 34 379        | 34 379                           | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 12 989        | 12 989                           | 0                   | 0           | 6       |
| Ettemaksed                         | 2 194         | 2 194                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>49 562</b> | <b>49 562</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

Aruandepesioodil tunnistati ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid ostjate vastu 10 749 eurot (2013: laekus ebatõenäolisi nõudeid summas 7 670 eurot). Aruandeperioodil ei laekunud eelmistel perioodidel ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid. Lootusetuks tunnistati antud perioodil 10 749 eurot (2013: 0 eurot).

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2012</b>                         | 3 350 000 |
| Ostud ja parendused                       | 843 785   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 846 215   |
| <b>31.12.2013</b>                         | 5 040 000 |
| Ostud ja parendused                       | 3 280 918 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -260 918  |
| <b>31.12.2014</b>                         | 8 060 000 |

|                                                 | 2014     | 2013     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 950 601  | 643 048  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -284 886 | -259 656 |

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning vastab Rahvusvahelisele Hindamisstandardile (IVS), Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu eetikakoodeksile ning Eesti Vabariigi seadustele. Kinnisvarahinnang on tehtud sõltumatu osapoolle OÜ DTZ Kinnisvaraekspert poolt.

Aruandeperioodi kahjum õiglase väärtuse muutusest on 260 918 eurot, mis sisaldab ühinemisel lisandunud ostuanalüüsis ümber hinnatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutust summas 26 473 eurot.

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär               | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                            |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                            |             |             |         |
| Seotud juriidiline isik          | 3 265 253        | 0                                 | 3 265 253           | 0           | 10%                        | EUR         | 7.05.2017   | 14      |
| Pangalaen                        | 4 307 785        | 285 212                           | 4 022 573           | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR+<br>2,75% | EUR         | 27.11.2019  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>7 573 038</b> | <b>285 212</b>                    | <b>7 287 826</b>    | <b>0</b>    |                            |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>7 573 038</b> | <b>285 212</b>                    | <b>7 287 826</b>    | <b>0</b>    |                            |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik                 | 2 107            | 2 107                             |                     |             | 0%           | EUR         |             |         |
| Emaettevõte                      | 1 490 072        | 1 490 072                         |                     |             | 10%          | EUR         | 31.12.2014  | 14      |
| Muu kontserni ettevõte           | 195 000          | 195 000                           |                     |             | 4%           | EUR         | 31.12.2014  | 14      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 687 179</b> | <b>1 687 179</b>                  |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 687 179</b> | <b>1 687 179</b>                  |                     |             |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |            |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                       | 31.12.2014       | 31.12.2013 |
| Maa                                                   | 8 060 000        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>8 060 000</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 187 984        | 187 984                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 4 699          | 4 699                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 4 009          | 4 009                             | 0                   | 0           | 6       |
| Muud võlad                       | 265 533        | 265 533                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 265 533        | 265 533                           | 0                   | 0           | 14      |
| Aruandeperioodil tasumata kulud  | 2 000          | 2 000                             | 0                   | 0           |         |
| Tagatisdeposiidid                | 140 010        | 140 010                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>604 235</b> | <b>604 235</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 81 522         | 81 522                            | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 4 325          | 4 325                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 3 298          | 3 298                             | 0                   | 0           | 6       |
| Muud võlad                       | 33 176         | 33 176                            | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 33 176         | 33 176                            | 0                   | 0           | 14      |
| Aruandeperioodil tasumata kulud  | 2 431          | 2 431                             | 0                   | 0           |         |
| Tagatisdeposiidid                | 113 230        | 113 230                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>237 982</b> | <b>237 982</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2014    |              | 31.12.2013    |              |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks      | Maksuvõlg    |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 1 256        | 0             | 1 057        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0             | 133          | 0             | 10           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 2 278        | 0             | 1 939        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 137          | 0             | 117          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 205          | 0             | 175          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 23 608        |              | 12 989        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>23 608</b> | <b>4 009</b> | <b>12 989</b> | <b>3 298</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                              | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                   | 5 112      | 5 112      |
| Osade arv (tk)                                                               | 2          | 1          |
| Osakapital nimiväärtuses 511 eurot ja 4 601 eurot (31.12.2013: 5 112 eurot). |            |            |

11.03.2014.a sõlmiti ühinemisleping, mille alusel toimus 01.03.2014.a ühinemine emaettevõttega Butembo. Ühinemisel oli ühendajaks OÜ Telliskivi Maja ja ühendatavaks Butembo OÜ. Ühinemise käigus liideti Butembo OÜ 31.12.2014.a varad ja kohustused OÜ Telliskivi Maja vastavate ridadega elimineerides omavahelised tehingud. Ühinemise käigus suurenes OÜ Telliskivi Maja varade maht 169 746 eurot, kohustused 3 032 884 eurot ning omakapital vähenes 2 863 138 euro võrra.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014           | 2013           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 950 601        | 643 048        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>950 601</b> | <b>643 048</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>950 601</b> | <b>643 048</b> | 3       |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Renditulu                                   | 566 912        | 378 197        |         |
| Tulu rentnike hüvitatavatelt teenustelt     | 342 272        | 239 472        |         |
| Muud tegevustulud                           | 22 373         | 10 791         |         |
| Parkimistulu                                | 19 044         | 14 588         |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>950 601</b> | <b>643 048</b> | 3       |

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2014          | 2013           |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0             | 846 215        |
| Muud                                                       | 13 260        | 9 889          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>13 260</b> | <b>856 104</b> |

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

|                                                  | 2014           | 2013           | Lisa nr  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Energia                                          | 179 498        | 166 114        |          |
| Elektrienergia                                   | 169 576        | 166 114        |          |
| Soojusenergia                                    | 9 922          | 0              |          |
| Valveteenuste kulu                               | 3 757          | 5 021          |          |
| Koristamine ja remont                            | 43 616         | 42 271         |          |
| Haldusteenus                                     | 20 401         | 16 911         |          |
| Vesi                                             | 30 706         | 27 719         |          |
| Parkimiskulu                                     | 5 170          | 0              |          |
| Muud                                             | 1 738          | 1 620          |          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>284 886</b> | <b>259 656</b> | <b>3</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                           | 2014           | 2013           | Lisa nr |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 10 749         | -7 670         | 2       |
| Remont ja ümberehitus                     | 63 680         | 42 141         |         |
| Maamaksukulu                              | 27 597         | 27 597         |         |
| Raamatupidamine ja audit                  | 2 250          | 2 600          |         |
| Kindlustus                                | 4 084          | 4 913          |         |
| Sidekulud ja kontoritarbed                | 4 616          | 4 251          |         |
| Juriidilised konsultatsioonid             | 32 617         | 7 982          |         |
| Juhtimisteenused                          | 28 766         | 38 184         |         |
| Muud sisseostetud teenused                | 66 513         | 27 896         |         |
| Muud                                      | 0              | 1 012          |         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>240 872</b> | <b>148 906</b> |         |

## Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                       | 2014          | 2013          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                             | 41 986        | 21 314        |
| Sotsiaalmaksud                                        | 13 855        | 6 357         |
| Töötuskindlustuskulu                                  | 420           | 193           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>56 261</b> | <b>27 864</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>2</b>      | <b>2</b>      |

## Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2014           | 2013         | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 287 391        | 0            | 3       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | 384            | 275          |         |
| Muud                                                        | 14 702         | 2 155        |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>302 477</b> | <b>2 430</b> |         |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Grumbak BV          |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Hollandi Kuningriik |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2014 |            | 31.12.2013 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 2 736 305  | 0          | 1 520 701  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0          | 0          | 0          | 196 557    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 114      | 613 331    | 0          | 0          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0          | 181 151    | 0          | 0          |

| 2014                                                                                                                             | Ostud  | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0      | 2 624 753     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0      | 537 000       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 28 766 | 168 500       |
|                                                                                                                                  |        |               |



| 2013                                                                                                         | Ostud | Saadud laenud |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 0     | 195 000       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 600   | 1 490 072     |

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

Telliskivi Maja OÜ on aruandeperioodil saanud seotud isikutelt laenu 31.12.2014 seisuga 3 265 253 eurot (31.12.2013 aastal: 1 490 072 eurot). Aruandeperioodil arvestati intresse seotud ettevõtetelt 265 533 eurot (2013 aastal: 321 892 eurot). Intresse aruandeaastal ei makstud ning intressi saldo 31.12.2014 on 283 991 eurot (31.12.2013: 30 629 eurot).

Täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisa 4 ning võlgade ja ettemaksete kohta lisa 5.

Aruande perioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Seotud osapoolte nõuete osas pole 2014. aastal ega võrdlusperioodil allahindluseid teostatud.

Emaettevõtte on andnud käenduse ettevõtte pangalaenude tagamiseks.

## Lisa 15 Tingimuslikud kohustused 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.

## Lisa 16 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                  | 2014    | 2013    |
|------------------|---------|---------|
| Kasutusrenditulu | 950 601 | 643 048 |

## Lisa 17 Ettevõtte jätkusuutlikkus

Seisuga 31. detsember 2014 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 773 447 euro võrra (31.12.2013 aastal: 1 871 346 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital

ettevõttele majandusraskus 2015. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Negatiivne käibekapital on põhjustatud pangalaenu periodiseerimisest, mille tulemusena on lühiajaliste laenudena kajastatud kogu 2015 aastal lepingujärgselt tasumisele kuuluv summa, samas kui lühiajaliste varadena on kajastatud viimase kuu nõuded ja laekumised klientidelt. Kinnisvaraettevõtte ärilistest iseärasustest (suur põhivara osakaal kogu varadest) tulenevalt on negatiivse käibekapitaliga opereerimine tavapärane.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.12.2015

**OÜ Telliskivi Maja (registrikood: 11164934) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi     | Allkirjastaja roll      | Allkirja andmise aeg |
|------------------------|-------------------------|----------------------|
| ERIK BJÖRN OLOF ANDRÉN | Management board member | 21.12.2015           |
| JAANUS-JANEK JUSS      | Juhatuse liige          | 29.12.2015           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Telliskivi Maja osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Telliskivi Maja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Telliskivi Maja finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 773 tuhande (võrdlusperioodi bilansipäeva seisuga 1871 tuhande) euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisas 17 on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte likviidsuse ja ühtlasi tegevuse jätkuvuse tagamiseks. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Tiina Maalinn

/digitaalselt allkirjastatud/  
Tarvi Tameri

Vandeaudiitori number 437  
Vandeaudiitori number 579  
Villem & Partnerid OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 80  
Mustamäe tee 46, Tallinn  
31.12.2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Telliskivi Maja (registrikood: 11164934) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIINA MAALINN      | Vandeaudiitor      | 31.12.2015           |
| TARVI TAMERI       | Vandeaudiitor      | 31.12.2015           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -4 367 551        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -301 771          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-4 669 322</b> |

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 938904          | 98.77%      | Jah            |

## Sidevahendid

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