

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**ärinimi:** Tinni Invest OÜ**registrikood: 11308273**

tänava/talu nimi, Suurtüki tn 4c/2-8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10133

telefon: +372 5048040

e-posti aadress: yllarpyvi@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Laenunõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Tinni Invest asutati 17.oktoobril 2006.aastal.

Peamiseks tegevusalaks on oma kinnisvara üürileandmine. Kõrvaltegevusena tegeletakse turba hulgitööga.

Aruandeaastal moodustas ettevõtte käibest kinnisvara üürileandmine 100% .

Soetati kinnisvarainvesteeringuid summas 428 000 eurot (441 600 eurot 2022.aastal) ja põhivara summas 253 478 eurot (59 053 eurot 2022.aastal).

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid tehti summas 34 211 eurot (77 235 eurot 2022.aastal).

Ettevõtte finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu tuh.eurot	55,9	43,5
Käibe kasv %	28,5	-78,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	44,9	33,6
ROA %	3,3	1,7
ROE %	3,3	1,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Kinnisvaraturu aktiivsus on olnud langustrendis 2022.aasta kevadest. Seda on mõjutanud nii Venemaa agressioon Ukrainas, Euribori kiire kasv kui ka kõrge inflatsioonist tingitud üldise elukalliduse ja hinnatõusu põhjustatud kindlustunde vähenemine.

2022.aastal alanud üürihindade langus peatus 2023.aasta kevadel, kui hakkas müügipakkumiste arve vähenema. Üürihinnad tõusid pisut ja stabiliseerusid.

2024.aasta prognoosiga on kinnisvaraekspertid ettevaatlikud. Suhtes keskmisesse palka on üürihinnad viimase 12 aasta kõige madalamal tasemel. Uute üüriinvesteeringute tegemine laenu abil ei pruugi anda majanduslikku kasu. Oma kinnivara välja üürimine on siiski jätkusuutlik.

Ettevõtte üürikorterid on uued, energiatõhusad, seetõttu olulist keskkonnamõju ei ole.

Otsest riski intressimäärade muutusest ettevõtte ei ole, sest kinnisvara on soetatud omavahenditega. Ukraina sõja tõttu on kallinenud kütus ja energia, aga juhatuse hinnangul ei avalda see mõju ettevõtte jätkuvusele 2024.aastal.

2024.aastal jätkatakse peamiselt kinnisvara üürile andmisega.

Planeeritud investeeringute maht kinnisvaraobjektidesse on 250 tuhat eurot

Osaühingu juhatus koosneb kahest liikmest. Juhtimise eest ei ole juhatusel tasu makstud.

Osalise tööajaga töötab ettevõttes üks töötaja. Tema töötasu moodustas 10 200 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 648 594	2 070 146	
Finantsinvesteeringud	155 475	124 376	2
Nõuded ja ettemaksed	243 462	596 222	3
Kokku käibevarad	2 047 531	2 790 744	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	986 081	975 156	5
Nõuded ja ettemaksed	691 743	850 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 277 800	1 898 708	7
Materiaalsed põhivarad	306 121	80 466	8
Kokku põhivarad	4 261 745	3 804 330	
Kokku varad	6 309 276	6 595 074	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	39 250	76 632	9
Eraldised	6 391	6 391	
Kokku lühiajalised kohustised	45 641	83 023	
Kokku kohustised	45 641	83 023	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 054 239	6 398 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 584	110 843	
Kokku omakapital	6 263 635	6 512 051	
Kokku kohustised ja omakapital	6 309 276	6 595 074	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	55 902	43 501	12
Muud äritulud	23 333	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 421	-22 699	13
Mitmesugused tegevuskulud	-18 309	-16 235	
Tööjõukulud	-13 648	-10 303	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-76 732	-48 610	7,8
Muud ärikulud	-760	-339	
Ärikasum (kahjum)	-41 635	-54 685	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	157 782	110 208	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15 445	-1 817	
Intressitulud	74 992	57 109	
Muud finantstulud ja -kulud	0	28	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	206 584	110 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 584	110 843	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tinni Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Tinni Invest OÜ kasutab kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täiseurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub Tinni Invest OÜ väikeettevõtjaks. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamisaruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Raha

Raha ja selle lähendid kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, raha deposiitkontodel.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses.

Pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse, millega ei toimu aktiivset kauplemist ning õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse)

Pikaajalisi investeeringuid väärismetallidesse kajastatakse õiglasel väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaal-väärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Ostjatelt laekumata arveid hinnatakse bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel vaadatakse iga nõuet eraldi.

Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, amortisatsiooninorm on 5%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse bilansis varasid maksumusega üle 1500 euro ning kasutusajaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1200 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varude koosseisus ja kasutuselevõtmisel kantakse kulusse.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele lähtudes tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Bilansis kajastatakse materiaalsed põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtuvalt kasulikust tööeest. Amortisatsiooninormid on hoonetel 5-10%, masinatel ja seadmetel 10-20%, inventaril 20-50%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või on oluline mõju teise osapoolle äriiliste otsustele. Tinni Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena tegev- ja kõrgemat juhtkonda, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	62 478	62 478
Soetamine	77 235	77 235
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-15 337	-15 337
31.12.2022	124 376	124 376
Soetamine	34 211	34 211
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-3 112	-3 112
31.12.2023	155 475	155 475

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 285	1 285	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 285	1 285	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	186	186	0	4
Laenunõuded	839 470	147 727	691 743	6
Muud nõuded	91 984	91 984	0	
Intressinõuded	91 172	91 172	0	
Viitlaekumised	812	812	0	
Ettemaksed	2 280	2 280	0	
Muud makstud ettemaksed	2 280	2 280	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	935 205	243 462	691 743	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 981	1 981	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 294	2 294	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-313	-313	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 150	4 150	0	4
Laenunõuded	1 300 000	450 000	850 000	6
Muud nõuded	139 567	139 567	0	
Intressinõuded	39 567	39 567	0	
Viitlaekumised	100 000	100 000	0	
Ettemaksed	524	524	0	
Tulevaste perioodide kulud	524	524	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 446 222	596 222	850 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12	4 667	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	33	0	64
Erisoodustuse tulumaks	0	72	0	0
Sotsiaalmaks	0	399	0	281
Kohustuslik kogumispension	0	21	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	17
Ettemaksukonto jääk	174		4 150	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	186	5 209	4 150	382

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2021	863 600	103 334	966 934
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	8 222	8 222
31.12.2022	863 600	111 556	975 156
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2022	863 600	111 556	975 156
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	10 925	10 925
31.12.2023	863 600	122 481	986 081

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Lühiajaline laen	147 727	145 984	1 743	4%	märts.2023	
Pikaajaline laen	691 743	1 743	690 000	4%	dets.2026	15
Laenunõuded	839 470	147 727	691 743			3

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Lühiajaline laen	450 000	450 000	0	4%	aug.2023	
Pikaajaline laen	850 000	0	850 000	4%	dets.2026	15
Laenunõuded	1 300 000	450 000	850 000			3

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	837 500	696 580	110 400	1 644 480
Akumuleeritud kulum	0	-148 380	0	-148 380
Jääkmaksumus	837 500	548 200	110 400	1 496 100
Ostud ja parendused	276 000	276 000	-110 400	441 600
Amortisatsioonikulu	0	-38 992	0	-38 992
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 113 500	972 580	0	2 086 080
Akumuleeritud kulum	0	-187 372	0	-187 372
Jääkmaksumus	1 113 500	785 208	0	1 898 708
Ostud ja parendused	228 000	200 000	0	428 000
Amortisatsioonikulu	0	-48 908	0	-48 908
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 341 500	1 172 580	0	2 514 080
Akumuleeritud kulum	0	-236 280	0	-236 280
Jääkmaksumus	1 341 500	936 300	0	2 277 800

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 102	43 501
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 244	-22 796

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	56 052	36 637	0	92 689
Akumuleeritud kulum	-56 052	-5 605	0	-61 657
Jääkmaksumus	0	31 032	0	31 032
Ostud ja parendused	0	32 269	26 784	59 053
Muud ostud ja parendused	0	32 269	26 784	59 053
Amortisatsioonikulu	0	-9 619	0	-9 619
31.12.2022				
Soetusmaksumus	56 052	68 906	26 784	151 742
Akumuleeritud kulum	-56 052	-15 224	0	-71 276
Jääkmaksumus	0	53 682	26 784	80 466
Ostud ja parendused	236 978	16 500	0	253 478
Amortisatsioonikulu	-6 107	-21 716	0	-27 823
Ümberliigitamised	0	26 784	-26 784	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	26 784	-26 784	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	236 978	112 190	0	349 168
Akumuleeritud kulum	-6 107	-36 940	0	-43 047
Jääkmaksumus	230 871	75 250	0	306 121

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	23 333	0
Transpordivahendid	23 333	0
Kokku	23 333	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 798	1 798	
Võlad töövõtjatele	850	850	
Maksuvõlad	5 209	5 209	4
Muud võlad	27 118	27 118	
Intressivõlad	30	30	
Dividendivõlad	26 801	26 801	
Muud viitvõlad	287	287	
Saadud ettemaksed	4 275	4 275	
Tulevaste perioodide tulud	4 275	4 275	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 250	39 250	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 730	1 730	
Võlad töövõtjatele	850	850	
Maksuvõlad	382	382	4
Muud võlad	69 695	69 695	
Dividendivõlad	68 182	68 182	
Muud viitvõlad	1 513	1 513	
Saadud ettemaksed	3 975	3 975	
Tulevaste perioodide tulud	3 975	3 975	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 632	76 632	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 028 077	5 294 530
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 232 746	1 214 709
Kokku tingimuslikud kohustised	6 260 823	6 509 239

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.

31.12.2023 oli ettevõtteel võimalik maksuvabalt tasuda 97 093 eurot dividende, ülejäänud summa võimalik tulumaksukohustus on arvestatud kehtiva määra 20/80 alusel.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	55 902	43 501
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	55 902	43 501
Kokku müügitulu	55 902	43 501
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürile andmine	55 902	43 501
Kokku müügitulu	55 902	43 501

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	2 053	10 839
Energia	398	1 156
Kütus	398	1 156
Muud	8 970	10 704
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 421	22 699

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	10 200	7 700
Sotsiaalmaksud	3 448	2 603
Kokku tööjõukulud	13 648	10 303

Aruandeaastal töötas ettevõttes üks osalise tööajaga töötaja

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	450 000	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	450 000	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	690 000	850 000	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	690 000	850 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 450 000	0	150 000	1 300 000	56 477	6
Kokku antud laenud	1 450 000	0	150 000	1 300 000	56 477	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 300 000	0	610 000	690 000	37 843	6
Kokku antud laenud	1 300 000	0	610 000	690 000	37 843	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	102	0	0	96	0
Kokku ostetud	0	102	0	0	96	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2024

Tinni Invest OÜ (registrikood: 11308273) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLAR PÜVI	Juhatuse liige	28.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tinni Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Tinni Invest OÜ (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 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 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 lahkneb 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori 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 oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Peep Parmakson

Vandeaudiitori number 465

Osaühing Ignase

Audiitorettevõtja tegevusloa number 65

Villemi tee 1

Ignase küla

Kastre vald

62109 Tartumaa

28.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tinni Invest OÜ (registrikood: 11308273) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PARMAKSON	Vandeaudiitor	28.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 054 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 584
Kokku	6 260 823
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 960 823
Kokku	6 260 823

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 054 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 584
Kokku	6 260 823
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 960 823
Kokku	6 260 823

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55902	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048040
E-posti aadress	yllarpyvi@hotmail.ee