

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tamarindo OÜ

registrikood: 11344406

tänava/talu nimi, Laeva tn
maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 5151750

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Tamarindo OÜ asutati ja kanti äriregistrisse 2007. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute tegemine, arendamine ja haldamine Eestis.

Tamarindo OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

31.12.2020 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käbevarasid.

Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus.

Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	70,97%	10,84%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,39	0,03
ROA (aruandeaasta kasum / keskmised varad)	22,98%	1,03%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 093	53 442	
Nõuded ja ettemaksed	35 296	24 906	2
Kokku käibevarad	98 389	78 348	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 115 764	4 106 109	4
Kokku põhivarad	4 115 764	4 106 109	
Kokku varad	4 214 153	4 184 457	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	228 281	1 845 920	5
Võlad ja ettemaksed	24 108	875 730	6
Kokku lühiajalised kohustised	252 389	2 721 650	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 232 206	253 281	5
Võlad ja ettemaksed	1 364 781	813 292	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 596 987	1 066 573	
Kokku kohustised	2 849 376	3 788 223	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	3
Ülekurss	3 417 033	3 417 033	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 024 056	-3 067 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	968 544	42 945	
Kokku omakapital	1 364 777	396 234	
Kokku kohustised ja omakapital	4 214 153	4 184 457	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	180 252	197 586	8
Muud äritulud	9 655	2 941	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 852	-71 058	9
Mitmesugused tegevuskulud	-85 588	-67 674	10
Muud ärikulud	-9 409	-9 431	
Ärikasum (kahjum)	35 058	52 364	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	943 154	0	
Intressikulud	-9 668	-9 424	
Muud finantstulud ja -kulud	0	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	968 544	42 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	968 544	42 945	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tamarindo OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigiraamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes on kasutusele võetud kasumiaruande skeem 1, milles ärikulud on liigitatud olemuspõhiselt. Müügi eesmärgil ostetud teenused näidatakse kaubade, toore, materjal ja teenuste kulu kirjel, muud tegevusega seotud igapäevased kulud mitmesuguste tegevuskulude kirjel. Informatsiooni esitusviisi muutus ei mõjuta põhjaruande kirjeid.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Ebatõenäoliselt laekuvate nõudesummade hindamisel vaadeldakse iga konkreetset nõuet eraldi, lähtudes nõude laekumise tõenäosusest ning laekumise tagamiseks saadud tagatiste ja käenduste väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate või sisemise eksperdi abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 kulusid.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Renditulud kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringutelt kajastatakse kasumiaruandes jagatuna lineaarselt kogu rendilepingu perioodile.

Kulud

Teenustasud teenuslepingutelt ja kinnisvara hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt perioodil, kui vastav kulu on tekkinud.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019

makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet ja isikuid, kes omavad emaettevõtte tegevuse üle kontrolli või olulist mõjuvõimu, ning nende kaudu ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid. Samuti tegeva ja kõrgema juhtkonna liikmeid ja liikmete lähedasi ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	32 130	32 130	
Ostjatelt laekumata arved	32 130	32 130	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 166	3 166	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 296	35 296	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 040	24 040	
Ostjatelt laekumata arved	24 040	24 040	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	866	866	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 906	24 906	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 384	0	249
Ettemaksukonto jääk	3 166		866	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 166	1 384	866	249

Vaata täiendavalt Lisa 2 ja Lisa 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 103 209
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 900
31.12.2019	4 106 109
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 655
31.12.2020	4 115 764

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	134 481	146 737
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 048	5 760

31. detsember 2020.a. seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus moodustas 4 115 764 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud võrreldava hinna meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 8), haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	228 281	228 281			EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	228 281	228 281				
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 1	70 000		70 000		EUR	2024
Investeeringislaen 2	1 162 206			1 162 206	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	1 232 206		70 000	1 162 206		
Laenukohustised kokku	1 460 487	228 281	70 000	1 162 206		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Investeeringislaen 2	1 802 963	1 802 963			EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 802 963	1 802 963				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	271 238	42 957	228 281	0	EUR	2021
Investeeringislaen 1	25 000	0	25 000	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	296 238	42 957	253 281			
Laenukohustised kokku	2 099 201	1 845 920	253 281			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	4 115 764	4 106 109
Kokku	4 115 764	4 106 109

Pangalaenu tagatiseks on tagatishoius ning seotud hüpoteegid kinnistutele aadressidega:
Pärnu mnt. 158F, Tallinn;
Pärnu mnt. 158G, Tallinn.

Investeeringislaenu on tagatiseta.

Investeeringislaen 2 on 0% määraga ja selle eeldatav maksetähtaeg on 9 aastat. Investeeringislaenu 2 diskonteerimismäärana on kasutatud 5%.

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 686	9 686	0	0
Maksuvõlad	1 384	1 384	0	0
Muud võlad	1 364 781		3 142	1 361 639
Intressivõlad	1 364 781		3 142	1 361 639
Saadud ettemaksed	13 038	13 038	0	0
Muud saadud ettemaksed	13 038	13 038	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 388 889	24 108	3 142	1 361 639

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 726	10 726	0	0
Maksuvõlad	249	249	0	0
Muud võlad	1 664 421	851 129	813 292	0
Intressivõlad	1 664 421	851 129	813 292	0
Saadud ettemaksed	13 626	13 626	0	0
Muud saadud ettemaksed	13 626	13 626	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 689 022	875 730	813 292	

Saadud ettemaksete all on kajastatud rentnikelt saadud deposiidid.

Intressivõlgades sisaldub diskonteeritud intressivõlg summas 548 487 euro. Diskonteeritud intressikohustise eeldatav maksetähtaeg on 9 aastat. Diskonteerimismäärana on kasutatud 5%.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	180 252	197 586	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	180 252	197 586	
Kokku müügitulu	180 252	197 586	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	134 481	146 737	4
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	45 771	50 849	
Kokku müügitulu	180 252	197 586	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	53 804	62 398	
Kinnistu korrashoid	6 048	5 760	4
Kinnistu parenduskulud	0	2 900	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	59 852	71 058	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Juhtimistasu	33 206	29 251
Raamatupidamis- ja auditteenused	4 550	7 122
Rendi- ja üürikulud	36 600	22 400
Parendamise kulud	9 655	2 311
Varakindlustusmaksed	950	1 693
Tehniline nõustamine	0	4 765
Panga kulud	579	0
Muud	48	132
Kokku mitmesugused tegevuskulud	85 588	67 674

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja			0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	2 604 905	0	3 492 139

Laenud

2020	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Investeeringulaen 1	45 000	EUR	2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 997	2 582

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

2020. aasta jooksul oli seotud osapoolte laenudelt arvestatud intress summas 3 002 eur (2019: 1 532).

Kohustised seotud osapooltele seisuga 31.12.2020 summas 2 604 905 (2019: 3 492 139) eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 1 232 206 (2019: 1 827 963) eurot, nendelt arvestatud intresse summas 1 364 782 (2019: 1 664 177) eurot, võlgnevust ostetud teenuste eest summas 7 918 eurot.

Rohkem infot laenude kohta seotud osapooltega leiab lisadest 5,6.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu kehtestatud eriolukorra mõju ja nende hinnangul oluline eriolukorra mõju äritegevusele puudub.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.11.2021

Tamarindo OÜ (registrikood: 11344406) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	04.11.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tamarindo OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tamarindo OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tamarindo OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

05.11.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Tamarindo OÜ (registrikood: 11344406) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	05.11.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 024 056
Aruandeaasta kasum (kahjum)	968 544
Kokku	-2 055 512
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 055 512
Kokku	-2 055 512

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	180252	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5151750
E-posti aadress	info@directinvest.ee