

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tamarindo OÜ

registrikood: 11344406

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
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.

Tamarindo OÜ juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kahtlusi.

Peamised finantssuhtarvud:	2017	2016
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	20%	-15%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	1,0	0,13
ROA (aruandeaasta kasum / keskmised varad)	1,2%	-4,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 057	126	
Nõuded ja ettemaksed	66 163	67 460	2
Kokku käibevarad	113 220	67 586	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 103 209	4 114 846	5
Kokku põhivarad	4 103 209	4 114 846	
Kokku varad	4 216 429	4 182 432	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	56 136	439 646	6
Võlad ja ettemaksed	57 211	50 507	7
Kokku lühiajalised kohustised	113 347	490 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 190 087	3 358 713	6
Võlad ja ettemaksed	1 661 077	1 632 411	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 851 164	4 991 124	
Kokku kohustised	3 964 511	5 481 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 684	8
Ülekurss	3 417 033	1 917 349	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 219 134	-3 029 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 763	-189 920	
Kokku omakapital	251 918	-1 298 845	
Kokku kohustised ja omakapital	4 216 429	4 182 432	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	185 487	153 244	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-76 700	-78 159	10
Brutokasum (-kahjum)	108 787	75 085	
Üldhalduskulud	-18 638	-29 934	
Muud äritulud	22 305	12 288	
Muud ärikulud	-16 680	-4 365	
Ärikasum (kahjum)	95 774	53 074	
Intressikulud	-44 511	-242 994	
Muud finantstulud ja -kulud	-500	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 763	-189 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 763	-189 920	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tamarindo OÜ 2017. 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 Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses arvates maha 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 lähtutud 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 siis, kui vastav kulu on tekkinud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 499	15 499	0
Ostjatelt laekumata arved	15 499	15 499	0
Ettemaksed	664	664	0
Tulevaste perioodide kulud	664	664	0
Tähtajalised hoiused	50 000	50 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 163	66 163	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 767	16 767	0
Ostjatelt laekumata arved	23 864	23 864	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 097	-7 097	0
Ettemaksed	693	693	0
Tulevaste perioodide kulud	693	693	0
Tähtajalised hoiused	50 000	50 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 460	67 460	0

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	15 499	23 864
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-7 097
Kokku nõuded ostjate vastu	15 499	16 767

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 859	1 096
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 859	1 096

Viide lisale 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	4 111 416
Ostud ja parendused	3 430
31.12.2016	4 114 846
Ostud ja parendused	1 208
Muud muutused	-12 845
31.12.2017	4 103 209

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	122 192	91 813
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 404	16 728

Ettevõtte juhtkond on läbiviinud varaväärtuse testi ning ei ole tuvastanud põhivara väärtuse langust.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 1	383 510	56 136	327 374	0	2,5%	EUR	2020	
Investeeringislaen 1	10 450	0	10 450	0	15%	EUR	2021	12
Investeeringislaen 2	1 802 963	0	1 802 963	0				12
Investeeringislaen 3	49 300	0	49 300	0	12%	EUR	2021	12
Pikaajalised laenud kokku	2 246 223	56 136	2 190 087					
Laenukohustised kokku	2 246 223	56 136	2 190 087					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	439 646	439 646	0	0	2,314%	EUR	2017	
Investeeringislaen 1	1 506 450	0	1 506 450	0	15%	EUR	2021	12
Investeeringislaen 2	1 802 963	0	1 802 963	0				12
Investeeringislaen 3	49 300	0	49 300	0	12%	EUR	2021	12
Pikaajalised laenud kokku	3 798 359	439 646	3 358 713	0				
Laenukohustised kokku	3 798 359	439 646	3 358 713	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	4 103 209	4 114 846
Kokku	4 103 209	4 114 846

Pangalaenu tagatiseks on seotud hüpoteegid kinnistutele aadressidega:

Pärnu mnt. 158F, Tallinn

Pärnu mnt. 158G, Tallinn

Investeeringislaenud on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 741	5 741	0		
Maksuvõlad	1 859	1 859	0		
Muud võlad	1 697 156	36 079	1 661 077		
Intressivõlad	1 697 156	36 079	1 661 077		12
Saadud ettemaksed	142	142	0		
Muud saadud ettemaksed	142	142	0		
Tagatisraha	13 390	13 390	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 718 288	57 211	1 661 077		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 725	6 725	0	0	
Maksuvõlad	1 096	1 096	0	0	
Muud võlad	1 662 596	30 185	1 632 411	0	
Intressivõlad	1 662 596	30 185	1 632 411	0	12
Tagatisraha	12 501	12 501	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 682 918	50 507	1 632 411	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 000	2 684
Osade arv (tk)	1	1
2017. aastal oli suurendatud Tamarindo OÜ osakapitali mitterahalise sissemaksega suurendades ainuosanikule Rolestone Investeeringud OÜ'le kuuluva osa nimiväärtust 316 euro võrra.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	185 487	153 244
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	185 487	153 244
Kokku müügitulu	185 487	153 244
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	122 192	91 813
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	63 295	61 431
Kokku müügitulu	185 487	153 244

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	63 295	61 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 405	16 728
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	76 700	78 159

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Direct Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	3 474 490	0	4 941 824
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	229	89 310	224	84 057

2017	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Direct Invest OÜ	4 000

2016	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Direct Invest OÜ	11 000

Ostud ja müügid

	2016	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 423	3 099

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

2017. aasta jooksul oli seotud osapoolte laenudelt arvestatud intress summas 28 665 (2016: 225 728) eurot.

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 3 563 800 (2016: 5 025 881) eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 1 862 713 (2016: 3 358 713) eurot, nendelt arvestatud intresse summas 1 696 810 (2016: 1 662 228) eurot ja muud võlad summas 4 277 (2016: 4 940) eurot.

Rohkem infot laenude kohta seotud osapooltega leiab lisadest 6,7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2018

Tamarindo OÜ (registrikood: 11344406) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	26.10.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tamarindo OÜ osanikule

Meil paluti üle vaadata kaasnev Tamarindo OÜ raamatupidamise aastaaruanne, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. „Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kokkuvõtte avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumise alus

Seisuga 31. detsember 2017 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering summas 4,1 miljonit eurot, mis moodustab ettevõtte koguvaradest 97%. Meie hinnangul eksisteerivad asjaolud, mille tõttu nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus võib olla oluliselt madalam kui selle bilansiline väärtus. Ettevõtte ei ole viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamist. Seetõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ning võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta seisuga 31. detsember 2017. Ettevõtte ei ole avalikustanud informatsiooni kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmise kohta aastaaruandes.

Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31. detsember 2016 lõppenud majandusaastal ning antud asjaolusid silmas pidades esitasime me 04. juulil 2017 arvamusest loobumise aruande.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumine

„Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast ülevaatuse tõendusmaterjali aluse andmiseks kokkuvõttele. Seetõttu ei avalda me kaasneva Tamarindo OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta kokkuvõtet.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

30. oktoober 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Tamarindo OÜ (registrikood: 11344406) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	30.10.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	30.10.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 219 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 763
Kokku	-3 168 371
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 168 371
Kokku	-3 168 371

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	185487	100.00%	Jah

Sidevahendid

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