

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Ten Trade OÜ

**registrikood:** 11732522

**tänava/talu nimi, Västriku tn 1b**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11315

**e-posti aadress:** matti.tilk@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Varud                       | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## **Tegevusaruanne**

OÜ Ten Trade põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja rentimine. Lisaks tegeletakse ehitusliku projektijuhtimise ja nõustamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 13 967           | 25 422         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 79 806           | 89 449         |         |
| Varud                                        | 373 652          | 116 680        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>467 425</b>   | <b>231 551</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 263 000          | 190 000        |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 450 933          | 476 989        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 61 950           | 0              |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>775 883</b>   | <b>666 989</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 243 308</b> | <b>898 540</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 24 206           | 96 390         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 267 207          | 71 495         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>291 413</b>   | <b>167 885</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 206 057          | 207 553        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>206 057</b>   | <b>207 553</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>497 470</b>   | <b>375 438</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 588            | 2 588          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 520 514          | 463 315        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 222 736          | 57 199         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>745 838</b>   | <b>523 102</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 243 308</b> | <b>898 540</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                      | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                            | 116 300        | 273 751       |         |
| Muud äritulud                                        | 475 035        | 35 980        |         |
| Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus | 0              | -19 146       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                  | -315 966       | -206 019      |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                            | -32 964        | -7 976        |         |
| Tööjõukulud                                          | -12 340        | -8 482        | 6       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                  | -1 050         | 0             |         |
| Muud ärikulud                                        | -685           | -8            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                             | <b>228 330</b> | <b>68 100</b> |         |
| Intressitulud                                        | 6 952          | 7 301         |         |
| Intressikulud                                        | -12 543        | -15 702       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>          | <b>222 739</b> | <b>59 699</b> |         |
| Tulumaks                                             | -3             | -2 500        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                   | <b>222 736</b> | <b>57 199</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Ten Trade OÜ lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte aruandevormi. Aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse igal bilansipäeval nende õiglates väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Sellistelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ehitusteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) 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.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ-s Ten Trade loetakse seotud osapoolteks omanikku, tema lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Lõpetamata toodang</b>     | <b>336 321</b> | <b>106 930</b> |
| Kinnistud                     | 336 321        | 105 500        |
| Arenduskulud                  | 0              | 1 430          |
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b> | <b>24 606</b>  | <b>0</b>       |
| Hobune                        | 24 606         | 0              |
| <b>Ettemaksed varude eest</b> | <b>12 725</b>  | <b>9 750</b>   |
| Kinnistu ettemaks             | 12 725         | 9 750          |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>373 652</b> | <b>116 680</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |          |
|-------------------------------------------|----------|
|                                           |          |
| <b>31.12.2020</b>                         | 290 483  |
| Ostud ja parendused                       | 151 156  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 35 350   |
| <b>31.12.2021</b>                         | 476 989  |
| Ostud ja parendused                       | 33 500   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 130 444  |
| Müügid                                    | -190 000 |
| <b>31.12.2022</b>                         | 450 933  |

|                                                 | 2022    | 2021  |
|-------------------------------------------------|---------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 16 635  | 7 864 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 7 152   | 1 309 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 304 800 |       |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär   | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                |             |             |
| Lühiajalised laenud               |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Lühiajaline laen                  | 18 550     | 18 550                            |                     |             |                |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 18 550     | 18 550                            |                     |             |                |             |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Pangalaen                         | 211 713    | 5 656                             | 206 057             |             |                |             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 211 713    | 5 656                             | 206 057             |             |                |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 230 263    | 24 206                            | 206 057             |             |                |             |             |
|                                   |            |                                   |                     |             |                |             |             |
|                                   | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär   | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                |             |             |
| Lühiajalised laenud               |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Lühiajalised laenud               | 78 550     | 78 550                            |                     |             |                | EUR         |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 78 550     | 78 550                            |                     |             |                |             |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| pangalaen                         | 81 244     | 4 600                             | 76 644              |             | 5,5% + Euribor | EUR         | 19.05.2024  |
| pangalaen                         | 18 149     | 840                               | 17 309              |             | 5,3% + Euribor | EUR         | 20.08.2023  |
| pangalaen                         | 120 000    | 6 400                             | 113 600             |             | 3,2% + Euribor | EUR         | 28.12.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 219 393    | 11 840                            | 207 553             |             |                |             |             |
| Muud laenukohustised              |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| järelmaks                         | 6 000      | 6 000                             |                     |             |                |             |             |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 6 000      | 6 000                             |                     |             |                |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 303 943    | 96 390                            | 207 553             |             |                |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 119 586        | 119 586        |
| Võlad töövõtjatele               | 778            | 778            |
| Maksuvõlad                       | 5 755          | 5 755          |
| Muud võlad                       | 141 088        | 141 088        |
| Intressivõlad                    | 557            | 557            |
| Muud viitvõlad                   | 140 531        | 140 531        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>267 207</b> | <b>267 207</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 35 630         | 35 630         |
| Maksuvõlad                       | 26 902         | 26 902         |
| Muud võlad                       | 8 963          | 8 963          |
| Muud viitvõlad                   | 8 963          | 8 963          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>71 495</b>  | <b>71 495</b>  |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2022          | 2021         |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 9 223         | 6 377        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 117         | 2 105        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>12 340</b> | <b>8 482</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 0            |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 000        | 0             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>10 000</b> | <b>0</b>      |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |               |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 18 550        | 18 550        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>18 550</b> | <b>18 550</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |               |

|                                                                                                                                   |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 138 308        | 20 431        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                  | <b>138 308</b> | <b>20 431</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                      | 31.12.2020    | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 65 750        | 59 400        | 125 150                    | 0          | 5 180                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                         | <b>65 750</b> | <b>59 400</b> | <b>125 150</b>             | <b>0</b>   | <b>5 180</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                   | 31.12.2021    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 18 550        | 0             | 0                           | 18 550        | 556                         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                      | <b>18 550</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>                    | <b>18 550</b> | <b>556</b>                  |

| MÜÜDUD                                                                                                                            | 2022   |               |          | 2021   |               |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|----------|--------|---------------|----------|
|                                                                                                                                   | Kaubad | Teenused      | Põhivara | Kaubad | Teenused      | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |        | 40 848        |          |        | 36 000        |          |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                              |        | <b>40 848</b> |          |        | <b>36 000</b> |          |

| OSTETUD                                                                                                                           | 2022         |               |                | 2021          |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                                                                                                   | Kaubad       | Teenused      | Põhivara       | Kaubad        | Teenused      | Põhivara       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 1 341        | 14 724        | 102 150        | 21 931        | 12 153        | 137 665        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                              | <b>1 341</b> | <b>14 724</b> | <b>102 150</b> | <b>21 931</b> | <b>12 153</b> | <b>137 665</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 0           | 6 377       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Ten Trade OÜ (registrikood: 11732522) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MATTI TILK         | Juhatuse liige     | 28.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 520 514        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 222 736        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>743 250</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 520 514        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 222 736        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>743 250</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                         | 41201      | 55212           | 47.47%      | Jah            |
| Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine | 71121      | 40868           | 35.14%      | Ei             |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus      | 68201      | 20218           | 17.38%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Matti Tilk     | 37804084224                               | Eesti             | 2588 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | matti.tilk@gmail.com |