

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 20.05.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** OÜ Tammelinna Maja

**registrikood:** 12110159

**tänavanimi:** Riia 130

**maja number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 51014

**telefon:** +372 7371000

**e-posti aadress:** [estiko@estiko.ee](mailto:estiko@estiko.ee)

## 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustused                  | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 11 |

## Tegevusaruanne

OÜ Tammelinna Maja registreeriti Äriregistris 20.05.2011.a.

OÜ Tammelinna Maja asutati jagunemise teel.

OÜ Tammelinna Maja omab kinnistut Tartu linnas Elva 1.

2011.aastal alustati ehitustöödega kinnistul summas 58 491 eurot.

2012.aastal peaks prognooside kohaselt ehitustööd kinnistul Elva 1 lõppema.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2011     | 20.05.2011    | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                 |                |               |         |
| Käibevara                             |                |               |         |
| Raha                                  | 1 038          | 0             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 40             | 0             | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>1 078</b>   | <b>0</b>      |         |
| Põhivara                              |                |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 107 791        | 49 300        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>107 791</b> | <b>49 300</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>108 869</b> | <b>49 300</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |                |               |         |
| Kohustused                            |                |               |         |
| Lühiajalised kohustused               |                |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 1 759          | 956           | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>1 759</b>   | <b>956</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused               |                |               |         |
| Laenukohustused                       | 66 691         | 6 391         | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>  | <b>66 691</b>  | <b>6 391</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>68 450</b>  | <b>7 347</b>  |         |
| Omakapital                            |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500         | 6       |
| Ülekurss                              | 39 453         | 39 453        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -1 534         | 0             |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>40 419</b>  | <b>41 953</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>108 869</b> | <b>49 300</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 20.05.2011 -<br>31.12.2011 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -570                       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-570</b>                |
| Finantstulud ja -kulud                      | -964                       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 534</b>              |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 534</b>              |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 20.05.2011 -<br>31.12.2011 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -570                       |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -40                        |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 129                        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-481</b>                |         |
|                                                       |                            |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                            |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -58 491                    | 3       |
| Laekunud intressid                                    | 1                          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-58 490</b>             |         |
|                                                       |                            |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 60 300                     |         |
| Makstud intressid                                     | -291                       |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>60 009</b>              |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>1 038</b>               |         |
|                                                       |                            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>1 038</b>               |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>1 038</b>               |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |         |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|---------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>20.05.2011</b>           | 2 500                       | 39 453  | 0                           | 41 953 |
| <b>20.05.2011</b>           | 2 500                       | 39 453  | 0                           | 41 953 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0       | -1 534                      | -1 534 |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 500                       | 39 453  | -1 534                      | 40 419 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Tammelinna Maja 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tammelinna Maja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisena.

#### 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 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 ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

OÜ Tammelinna Maja kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10-20 aastat

Masinad ja seadmed 4-6 aastat

Muu inventar 3-5 aastat

#### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ja 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärrilistele otsustele. Seotud osapooled loetakse OÜ Tammelinna Maja osanikke ja juhatuse liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

**Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011 |
|-----------------------------------------------|------------|
|                                               | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 40         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>40</b>  |

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| 20.05.2011              | 49 300  |
| 20.05.2011              | 49 300  |
| Ostud ja parendused     | 58 491  |
| 31.12.2011              | 107 791 |

|                                                 | 20.05.2011 -<br>31.12.2011 | 20.05.2011 -<br>20.05.2011 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 570                        |                            |

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 66 691     |                                   | 66 691              |             | 5-6          | EUR         | 2015-2016   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 66 691     |                                   | 66 691              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 66 691     |                                   | 66 691              |             |              |             |             |

  

|                                  | 20.05.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 6 391      |                                   | 6 391               |             | 6            | EUR         | 2015        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 391      |                                   | 6 391               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 6 391      |                                   | 6 391               |             |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011   | 20.05.2011 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Võlad tarnijatele                | 129          | 0          |
| Muud võlad                       | 1 630        | 956        |
| Intressivõlad                    | 1 630        | 956        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 759</b> | <b>956</b> |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2011 | 20.05.2011 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttele palgalisi töötajaid ei olnud.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 | 20.05.2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 68 395     | 7 347      |

|                                                                                                                                                         | 20.05.2011 -<br>31.12.2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                         | Ostud                      |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 674                        |

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Tammelinna Maja (registrikood: 12110159) 20.05.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIN TAMMVERE       | Juhatuse liige     | 28.06.2012           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -1 534        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 534</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -1 534        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 534</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Neinar Seli    | 35912072728                               |                   | 2500 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 7371000     |
| E-posti aadress | estiko@estiko.ee |