

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tartu Apartments OÜ

registrikood: 12477701

tänavanimi: Riia tn 26

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50405

e-posti aadress: sten.tikk@gmail.com

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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Tartu Apartments OÜ on asutatud Riia 26 objekti haldamiseks Tartus. Ettevõtte on välja arendanud ning valmis ehitanud komplekset majutusteenust pakkuda võimaldava majutusasutuse, mis on antud opereerimiseks Hektor Design Hostelsile. Tartu Apartments on hoone omanik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	122 247	92 032	
Nõuded ja ettemaksed	52 781	80 640	2
Kokku käibevarad	175 028	172 672	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	8 225	4 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 064 280	4 119 739	4
Materiaalsed põhivarad	196	436	5
Kokku põhivarad	4 072 701	4 124 375	
Kokku varad	4 247 729	4 297 047	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	216 300	213 668	6
Võlad ja ettemaksed	57 606	189 911	7
Kokku lühiajalised kohustised	273 906	403 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 627 777	3 844 076	6
Võlad ja ettemaksed	215 302	55 342	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 843 079	3 899 418	
Kokku kohustised	4 116 985	4 302 997	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 450	-170 239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 694	161 789	
Kokku omakapital	130 744	-5 950	
Kokku kohustised ja omakapital	4 247 729	4 297 047	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	392 709	466 742	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 018	-94 966	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 054	-17 668	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 700	-55 697	4,5
Ärikasum (kahjum)	247 937	298 411	
Intressitulud	396	0	
Intressikulud	-111 639	-136 624	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 694	161 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 694	161 789	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tartu Apartments raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Tartu Apartments kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2019 ja lõppes 31. detsember 2019. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt laenulepingute intressimuudatusele toimus intressikohustiste ümberarvestus.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Pikaaajalised võlad ja ettemaksed	108 734	-53 392	55 342
Aruandeaasta kasum	139 178	22 611	161 789
Eelmiste perioodide tulem	-201 020	30 781	-170 239

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tööjõukuludelt arvestatud maksud kajastatakse kohustuse tekkimise kuul palgamaksude kuluna. Tööjõukuludest kinnipeetud maksud kajastatakse väljamaksete tegemise kuul maksukohustusena. Tuludega kaasnevad maksud kajastatakse vastavalt kehtivatele seadustele.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- * ettevõtte juhatuse liikmed
- * eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- * eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	50 119	50 119	
Muud nõuded	9 757	1 532	8 225
Laenunõuded	8 225		8 225
Intressinõuded	1 532	1 532	
Ettemaksed	1 130	1 130	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 006	52 781	8 225
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 197	1 197	
Ostjatelt laekumata arved	1 197	1 197	
Nõuded seotud osapoolte vastu	72 018	72 018	
Muud nõuded	9 370	5 170	4 200
Laenunõuded	8 225	4 025	4 200
Intressinõuded	1 145	1 145	
Ettemaksed	2 255	2 255	
Tulevaste perioodide kulud	2 255	2 255	
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 840	80 640	4 200

Antud laenude intress on 4-5%, alusvaluuta EUR, tähtajad 2022-2023.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 764	4 671
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 764	4 671

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 236 052	4 236 052
Akumuleeritud kulum	-60 853	-60 853
Jääkmaksumus	4 175 199	4 175 199
Amortisatsioonikulu	-55 460	-55 460
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 236 052	4 236 052
Akumuleeritud kulum	-116 313	-116 313
Jääkmaksumus	4 119 739	4 119 739
Amortisatsioonikulu	-55 459	-55 459
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 236 052	4 236 052
Akumuleeritud kulum	-171 772	-171 772
Jääkmaksumus	4 064 280	4 064 280

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	320 517	374 618
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	72 192	94 966

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-514	-514
Jääkmaksumus	673	673
Amortisatsioonikulu	-237	-237
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-751	-751
Jääkmaksumus	436	436
Amortisatsioonikulu	-240	-240
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-991	-991
Jääkmaksumus	196	196

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenukohustised	216 300	216 300			3-5%	Eur	
Lühiajalised laenud kokku	216 300	216 300					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 027 217		2 027 217		2-4%	EUR	06.10.2023
Muud pikaajalised laenud	1 600 560		1 600 560		3-4%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	3 627 777		3 627 777				
Laenukohustised kokku	3 844 077	216 300	3 627 777				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenukohustised	213 668	213 668			3-5%	Eur	
Lühiajalised laenud kokku	213 668	213 668					
Pikaajalised võlakirjad							
Paangalaen	2 243 516		2 243 516		2-4%	EUR	06.10.2023
Muud pikajalised laenud	1 600 560		1 600 560		3-4%	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 844 076		3 844 076				
Laenukohustised kokku	4 057 744	213 668	3 844 076				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	52 842	52 842		
Maksuvõlad	4 764	4 764		4
Muud võlad	215 302		215 302	
Intressivõlad	215 302		215 302	
Kokku võlad ja ettemaksed	272 908	57 606	215 302	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	55 575	55 575		
Maksuvõlad	4 671	4 671		4
Muud võlad	185 007	129 665	55 342	
Intressivõlad	185 007	129 665	55 342	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 253	189 911	55 342	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	392 709	466 742
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	392 709	466 742
Kokku müügitulu	392 709	466 742
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	320 517	374 618
Kinnisvara haldustulu	72 192	92 124
Kokku müügitulu	392 709	466 742

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 435	1 815 862	74 244	1 487 358

Laenud

2018	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Eraisikust omaniku valitseva mõju all olevad ettevõtjad	863 152

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	362 038	427 994

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Vastavalt juhatuse otsusele toimus muudatus saadud laenude intressi määras, mis tõi kaasa vajaduse teha korrigeerimisi eelnevates aruande perioodides. Detailne ülevaade

on ära toodud Lisas 1.

Aruandeperioodi mittekorrigeeriva bilnasipäevajärgse sündmusena on riigis välja kuulutatud eriolukord alates 12.03.2020 seoses koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja viiruse tõenäolise Eesti -sisese leviku laienemisega. Eriolukord kehtib 1. maini 2020, kui valitsus ei otsusta teisiti. Peale eriolukorra lõppemist jätkab ettevõtte tavapärast tegevust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.08.2020

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	25.08.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu Apartments OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tartu Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus 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 ülevaatuses 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tartu Apartments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

25.08.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	25.08.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 694
Kokku	128 244

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 694
Kokku	128 244

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	392709	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Notorius	11168790	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sten.tikk@gmail.com