

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tartu Apartments OÜ

registrikood: 12477701

tänava nimi Riia tn 26

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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	7
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
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori 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.

Omakapital saab positiivseks läbi orgaanilise majandustegevuse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 032	44 714	
Nõuded ja ettemaksed	80 640	63 487	2
Kokku käibevarad	172 672	108 201	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 200	4 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 119 739	4 175 199	4
Materiaalsed põhivarad	436	673	5
Kokku põhivarad	4 124 375	4 180 072	
Kokku varad	4 297 047	4 288 273	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	213 668	1 373 156	6
Võlad ja ettemaksed	189 911	406 775	7
Kokku lühiajalised kohustised	403 579	1 779 931	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 844 076	2 706 862	6
Võlad ja ettemaksed	108 734	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 952 810	2 706 862	
Kokku kohustised	4 356 389	4 486 793	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-201 020	-388 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 178	187 117	
Kokku omakapital	-59 342	-198 520	
Kokku kohustised ja omakapital	4 297 047	4 288 273	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	466 742	405 424	9
Muud äritulud	0	150 100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 966	-83 388	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 668	-5 117	
Tööjõukulud	0	-2 758	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 697	-54 143	
Muud ärikulud	0	-35	
Ärikasum (kahjum)	298 411	410 083	
Intressitulud	0	1 264	
Intressikulud	-159 235	-224 230	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 178	187 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 178	187 117	

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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2018 ja lõppes 31. detsember 2018. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne.

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 pikaajalised 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 arvestusprintsipi 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 äriolukordadele. 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 äriolukordadele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 499	37 499	
Ostjatelt laekumata arved	37 499	37 499	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	915	915	
Muud nõuded	28 145	23 945	4 200
Laenunõuded	25 225	21 025	4 200
Intressinõuded	2 920	2 920	
Ettemaksed	1 128	1 128	
Muud makstud ettemaksed	1 128	1 128	
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 687	63 487	4 200

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 671		4 768
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		915	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 671	915	4 768

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	4 190 093	4 190 093
Akumuleeritud kulum	-6 947	-6 947
Jääkmaksumus	4 183 146	4 183 146
Ostud ja parendused	47 626	47 626
Müügid	-1 667	-1 667
Amortisatsioonikulu	-53 906	-53 906
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	374 618	332 377
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	94 966	83 388

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	1 187	1 187	0	0	1 187
Akumuleeritud kulum	-277	-277	0	0	-277
Jääkmaksumus	910	910	0	0	910
Amortisatsioonikulu	-237	-237			-237
31.12.2017					
Soetusmaksumus	1 187	1 187	0	0	1 187
Akumuleeritud kulum	-514	-514	0	0	-514
Jääkmaksumus	673	673	0	0	673
Amortisatsioonikulu	-237	-237			-237
31.12.2018					
Soetusmaksumus	1 187	1 187			1 187
Akumuleeritud kulum	-751	-751			-751
Jääkmaksumus	436	436			436

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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		3-5%	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 844 076		3 844 076				
Laenukohustised kokku	4 057 744	213 668	3 844 076				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenud	1 225 230	1 225 230			3-5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	1 225 230	1 225 230					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 616 306	147 926	1 468 380		5,038%	EUR	10.09.2022
Muud pikaajalised laenud	1 238 482		1 238 482		3-5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	2 854 788	147 926	2 706 862				
Laenukohustised kokku	4 080 018	1 373 156	2 706 862				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	55 575	55 575	
Maksuvõlad	4 671	4 671	
Muud võlad	238 399	129 665	108 734
Intressivõlad	238 399	129 665	108 734
Kokku võlad ja ettemaksed	298 645	189 911	108 734

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	52 669	52 669	
Maksuvõlad	4 768	4 768	
Muud võlad	348 864	348 864	
Intressivõlad	348 864	348 864	
Saadud ettemaksed	474	474	
Kokku võlad ja ettemaksed	406 775	406 775	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	466 742	405 424
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	466 742	405 424
Kokku müügitulu	466 742	405 424
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	374 618	332 377
Kinnisvara haldustulu	92 124	73 047
Kokku müügitulu	466 742	405 424

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	2 061
Sotsiaalmaksud	0	697
Kokku tööjõukulud	0	2 758
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 244	1 540 750	37 330	2 344 888
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	0

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

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev-ja kõrgem juhtkond	0	600	95 482	51 500	0	0	0

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	427 994	0	333 444

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2019

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	15.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu Apartments OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tartu Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 ülevaatusse 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Aida tn 7a-6, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51004

19.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	19.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-201 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 178
Kokku	-61 842

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-201 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 178
Kokku	-61 842

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	466742	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