

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tartu Apartments OÜ

registrikood: 12477701

tänavanimi: Riia tn 26

maja number:

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
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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 714	1 358	
Nõuded ja ettemaksed	63 487	52 946	2
Kokku käibevarad	108 201	54 304	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 200	25 825	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 175 199	4 183 146	4
Materiaalsed põhivarad	673	910	5
Kokku põhivarad	4 180 072	4 209 881	
Kokku varad	4 288 273	4 264 185	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 373 156	179 690	6
Võlad ja ettemaksed	406 775	284 017	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 779 931	463 707	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 706 862	4 186 115	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 706 862	4 186 115	
Kokku kohustised	4 486 793	4 649 822	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-388 137	-120 797	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 117	-267 340	
Kokku omakapital	-198 520	-385 637	
Kokku kohustised ja omakapital	4 288 273	4 264 185	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	405 424	135 531	9
Muud äritulud	150 100	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 388	-58 137	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 117	-88 009	
Tööjõukulud	-2 758	-34 640	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 143	-7 184	
Muud ärikulud	-35	-862	
Ärikasum (kahjum)	410 083	-53 301	
Intressitulud	1 264	1 138	
Intressikulud	-224 230	-215 177	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	187 117	-267 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 117	-267 340	

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 2017 ja lõppes 31. detsember 2017. 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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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		3
Muud nõuded	28 145	23 945	4 200	
Laenuõuded	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	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	49 250	49 250		
Ostjatelt laekumata arved	49 250	49 250		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	920	920		3
Muud nõuded	27 483	1 658	25 825	
Laenuõuded	25 825		25 825	
Intressinõuded	1 658	1 658		
Ettemaksed	1 118	1 118		
Tulevaste perioodide kulud	1 118	1 118		
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 771	52 946	25 825	

Antud laenude intress on 5%, finantslimiidi kasutamise tähtajaks on olulisel osal 31.12.2018

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 768	0	5 343
Üksikisiku tulumaks			0	158
Sotsiaalmaks			0	329
Kohustuslik kogumispension			0	20
Töötuskindlustusmaksed			0	24
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	915			
Ettemaksukonto jääk			920	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	915	4 768	920	5 874

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 367 743	3 367 743
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 367 743	3 367 743
Ostud ja parendused	818 358	818 358
Amortisatsioonikulu	-6 947	-6 947
Ümberliigitamised	3 992	3 992
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	332 377	116 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	83 388	58 137

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	1 187	1 187	3 992	3 992	5 179
Akumuleeritud kulum	-40	-40		0	-40
Jääkmaksumus	1 147	1 147	3 992	3 992	5 139
Amortisatsioonikulu	-237	-237		0	-237
Ümberliigitamised			-3 992	-3 992	-3 992
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-3 992	-3 992	-3 992
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		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
Muud pikaajalised laenud	1 238 482		1 238 482		3-5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 854 788	147 926	2 706 862			
Laenukohustised kokku	4 080 018	1 373 156	2 706 862			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	1 795 975	179 690	1 616 285		5,038 %	EUR
Muud pikaajalised laenud	2 569 830		2 569 830		3-5 %	EUR
Pikaajalised laenud kokku	4 365 805	179 690	4 186 115			
Laenukohustised kokku	4 365 805	179 690	4 186 115			

Pangalaenu tagatised: I järjekoha hüpoteek, summas kokku vähemalt 2 535 000 EUR ning juhatuse liikmete käendused.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu 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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	61 546	61 546
Võlad töövõtjatele	2 581	2 581
Maksuvõlad	5 874	5 874
Muud võlad	211 831	211 831
Intressivõlad	211 536	211 536
Muud viitvõlad	295	295
Saadud ettemaksed	2 185	2 185
Tulevaste perioodide tulud	2 185	2 185
Kokku võlad ja ettemaksed	284 017	284 017

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	405 424	135 531
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	405 424	135 531
Kokku müügitulu	405 424	135 531
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	332 377	116 550
Kinnisvara haldustulu	73 047	18 981
Kokku müügitulu	405 424	135 531

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	2 061	25 890
Sotsiaalmaksud	697	8 750
Kokku tööjõukulud	2 758	34 640
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Notorius
---	-------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja			0	1 004 348
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 330	2 344 888	49 021	1 770 782
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	23 154	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	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

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	325	0	1 021 400	20 795
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 500	700	0	0

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	333 444	0	60 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2018

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	05.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu Apartments OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tartu Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

06.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	06.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-388 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 117
Kokku	-201 020

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-388 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 117
Kokku	-201 020

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	405424	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