

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Tartu Apartments OÜ

registrikood: 12477701

tänava/talu nimi, Riia 26

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50405

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

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Tartu Apartments OÜ on asutatud üürikinnisvara projektide arendamiseks ning haldamiseks Tartus. Ettevõtetel on plaanis soetada ning välja arendada komplekset üüriteenust pakkuda võimaldavad objektid keskendudes noortele, keskmisest väiksemalt elamispinda vajavatele klientidele.

Kinnisvara arendusprojekt valmib 2015.aasta lõpuks, tulu projektist tekib 2016.aastal. Seega saab peale arendustegevuse lõpetamist tagatud ka omakapitali vastavus Äriseadustikus kehtestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 975	3 081	2
Nõuded ja ettemaksed	20 287	10 000	3,4
Kokku käibevara	22 262	13 081	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 672 668	422 077	5
Kokku põhivara	1 672 668	422 077	
Kokku varad	1 694 930	435 158	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	271 700	2 000	6
Võlad ja ettemaksed	247 248	9 768	7
Kokku lühiajalised kohustused	518 948	11 768	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 191 500	420 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 191 500	420 000	
Kokku kohustused	1 710 448	431 768	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 908	890	
Kokku omakapital	-15 518	3 390	
Kokku kohustused ja omakapital	1 694 930	435 158	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	23.05.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	70 588	10 000	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 023	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 570	-3 405	
Tööjõukulud	-7 164	0	11
Muud ärikulud	-1 600	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	40 231	6 595	
Intressikulud	-59 139	-5 705	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 908	890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 908	890	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	23.05.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	40 231	6 595	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 466	-7 500	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	209 373	4 063	
Kokku rahavood äritegevusest	242 138	3 158	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 250 591	-422 077	5
Antud laenud	-3 800	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 000	0	
Laekunud intressid	7	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 253 384	-422 077	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 042 700	422 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 500	0	
Makstud intressid	-31 060	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 010 140	422 000	
Kokku rahavood	-1 106	3 081	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 081	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 106	3 081	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 975	3 081	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
23.05.2013	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		890	890
31.12.2013	2 500	890	3 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-18 908	-18 908
31.12.2014	2 500	-18 018	-15 518

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tartu Apartments raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava 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 2014 ja lõppes 31. detsember 2014. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ning rahaturufondi osakuid.

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 õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (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 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto	1 975	3 081
Kokku raha	1 975	3 081

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 873	15 873	
Ostjatelt laekumata arved	15 873	15 873	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 593	1 593	4
Muud nõuded	2 821	2 821	
Laenuõuded	2 800	2 800	
Intressinõuded	21	21	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 287	20 287	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 000	10 000	
Ostjatelt laekumata arved	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 000	10 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 397	
Üksikisiku tulumaks		95
Sotsiaalmaks		204
Kohustuslik kogumispension		12
Töötuskindlustusmaksed		19
Ettemaksukonto jääk	196	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 593	330

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	422 077	422 077
31.12.2013		
Soetusmaksumus	422 077	422 077
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	422 077	422 077
Ostud ja parendused	1 250 591	1 250 591
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 672 668	1 672 668
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 672 668	1 672 668

	2014	23.05.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 146	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 023	3 170

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laenukohustus	271 700	271 700			3-5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	271 700	271 700				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laenukohustus	1 191 500		1 191 500		3-5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 191 500		1 191 500			
Laenukohustused kokku	1 463 200	271 700	1 191 500			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laenukohustus	2 000	2 000			3-5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	2 000	2 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laenukohustus	420 000		420 000		3-5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	420 000		420 000			
Laenukohustused kokku	422 000	2 000	420 000			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	211 752	211 752	
Võlad töövõtjatele	1 354	1 354	
Maksuvõlad	330	330	4
Muud võlad	33 812	33 812	
Intressivõlad	33 812	33 812	
Kokku võlad ja ettemaksed	247 248	247 248	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 063	4 063	
Muud võlad	5 705	5 705	
Intressivõlad	5 705	5 705	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 768	9 768	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	23.05.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 588	10 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 588	10 000
Kokku müügitulu	70 588	10 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	61 146	0
Kinnisvara haldustulu	9 442	0
Muud tulud	0	10 000
Kokku müügitulu	70 588	10 000

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	23.05.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	20 023	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 023	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	23.05.2013 - 31.12.2013
Palgakulu	5 348	0
Sotsiaalmaksud	1 816	0
Kokku tööjõukulud	7 164	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing Notorius
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	947 662	425 697
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 821	549 342	2 008

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	500 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 800	1 000	542 700	1 500
23.05.2013 - 31.12.2013		Saadud laenud		
Emaettevõtja	420 000			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000			

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.10.2015

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	14.10.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu Apartments OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tartu Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Tartu Apartments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeauditori number 621

Grant Thorton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a Tallinn 10151

15.10.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	15.10.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 908
Kokku	-18 018

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 908
Kokku	-18 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70588	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Notorius	11168790	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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