

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: TALLINN ESTATE OÜ

registrikood: 12628034

tänavaga nimi ja maja number: Jõe tn 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 5022208

e-posti aadress: kaido@groosi.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Intressikulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Personal

Tallinn Estate OÜ juhatus on üheliikmeline. Aruandeaastal juhatuseliikmetele töötasu ei makstud.

Tulud, kulud ja kasum

Tallinn Estate OÜ müügitulu 2015. aruandeaastal oli 61 418 eurot. Kasum majandustegevusest oli 21 600 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	104	15	2
Nõuded ja ettemaksed	3 588	802	3
Kokku käibevara	3 692	817	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	650 000	650 000	4
Kokku põhivara	650 000	650 000	
Kokku varad	653 692	650 817	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	38 330	30 203	5
Võlad ja ettemaksed	5 494	2 724	6
Kokku lühiajalised kohustused	43 824	32 927	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	584 303	613 925	5
Kokku pikaajalised kohustused	584 303	613 925	
Kokku kohustused	628 127	646 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 965	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 600	3 965	
Kokku omakapital	25 565	3 965	
Kokku kohustused ja omakapital	653 692	650 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	13.03.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Müügitulu	61 418	19 135	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 248	-4 865	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 198	-5 635	
Muud ärikulud	-1 154	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	35 818	8 635	
Intressikulud	-14 280	-4 670	9
Muud finantstulud ja -kulud	62	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 600	3 965	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 600	3 965	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	13.03.2014 - 31.12.2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	35 818	8 635
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	154	-854
Kokku korrigeerimised	154	-854
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-264	-802
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 598	2 724
Kokku rahavood äritegevusest	38 306	9 703
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-650 000
Antud laenud	-3 335	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 335	-650 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 713	659 542
Saadud laenude tagasimaksed	-32 503	-14 560
Makstud intressid	-14 092	-4 670
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-34 882	640 312
Kokku rahavood	89	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	89	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104	15

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
13.03.2014	2 500	-2 500	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 965	3 965
31.12.2014	2 500	-2 500	3 965	3 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	21 600	21 600
31.12.2015	2 500	-2 500	25 565	25 565

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn Estate OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on kajastatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude liigitamine toimub vastavalt valitud kasumiaruande skeemi nr 1 kirjetele. Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse senendega seotud tulusid. Kulud, mis tehakse äritegevuse käigus, on kas perioodikulud või ettemakstud kulud.

Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist. Sellisteks perioodideks

on üldiselt kuu, kvartal, aasta.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha pangakontodel	104	15
Kokku raha	104	15

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	311	311	0	0
Ostjatelt laekumata arved	311	311	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0
Muud nõuded	2 522	2 522	0	0
Laenunõuded	2 460	2 460	0	0
Intressinõuded	62	62	0	0
Ettemaksed	754	754	0	0
Muud makstud ettemaksed	754	754	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 588	3 588	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	420	420	0	0
Ostjatelt laekumata arved	420	420	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	382	382	0	0
Muud nõuded	0	0	0	0
Laenunõuded	0	0	0	0
Intressinõuded	0	0	0	0
Ettemaksed	0	0	0	0
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	802	802	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	650 000	650 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	650 000	650 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	650 000	650 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	650 000	650 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	650 000	650 000

	2015	13.03.2014 - 31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 844	19 135
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 574	4 865

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bekkeri Ertkinnisvara OÜ	120	120			5%	EUR	
KL Partners Assets OÜ	5 858	5 858			5%	EUR	
Nandosius Grupp OÜ	800	800			5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	6 778	6 778					
Pikaajalised laenud							
Citadele 544-141-J	284 586	31 552	253 034	0	4,79%	EUR	06.08.2019
Pikaajalised laenud kokku	284 586	31 552	253 034	0			
Muud laenukohustused							
Laen seotud isikult	331 269	0	331 269	0	0%	EUR	31.12.2020
Muud laenukohustused kokku	331 269	0	331 269	0			
Laenukohustused kokku	622 633	38 330	584 303	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Citadele 544-141-J	314 789	30 203	284 586	0	4,79%	EUR	6.08.2019
Pikaajalised laenud kokku	314 789	30 203	284 586	0			
Muud laenukohustused							
Laen seotud isikult	329 339	0	329 339	0	0%	EUR	
Muud laenukohustused kokku	329 339	0	329 339	0			
Laenukohustused kokku	644 128	30 203	613 925	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 574	3 574	0	0
Maksuvõlad	323	323	0	0
Muud võlad	172	172	0	0
Intressivõlad	172	172	0	0
Deposiidid	1 425	1 425	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 494	5 494	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 299	1 299	0	0
Maksuvõlad	0	0	0	0
Deposiidid	1 425	1 425	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 724	2 724	0	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	13.03.2014 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 418	19 135
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 418	19 135
Kokku müügitulu	61 418	19 135
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendi- ja kommunalide tulud	61 418	19 135
Kokku müügitulu	61 418	19 135

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2015	13.03.2014 - 31.12.2014
Intressikulu laenudelt	14 280	4 670
Kokku intressikulud	14 280	4 670

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	331 269	0	329 339

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.01.2017

TALLINN ESTATE OÜ (registrikood: 12628034) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO GROOS	Juhatuse liige	04.01.2017
KARL LIIVAPUU	Juhatuse liige	13.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 600
Kokku	25 565
Jaotamine	
Kokku	25 565

Aruandeaasta kasum jätta jaotamata ning liita eelnevate perioodide jaotamata kasumiga.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61418	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaido Groos	37607250236	Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5022208
E-posti aadress	kaido@groosi.ee