

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: TP Investment OÜ

registrikood: 12687166

tänava/talu nimi, Tehnika tn 25-9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10149

telefon: +372 5065472

e-posti aadress: mannistetiiu@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

TP Investment OÜ asutati 09. juulil 2014. Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvarainvesteeringu haldamine ja rent ning haldusteenuse osutamine.

2020. aasta alguses levima hakanud koroonaviirus (SARS-COV-2) mõjutas rendikinnisvara turgu oluliselt, mistõttu ei õnnestunud kinnisvara rendile anda planeeritud tingimustel.

2021. aastal jätkab Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu haldamist ja haldusteenuse osutamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	790	2 439	
Nõuded ja ettemaksed	17	4 560	
Kokku käibevarad	807	6 999	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	180 000	180 000	2
Materiaalsed põhivarad	8 172	0	3
Kokku põhivarad	188 172	180 000	
Kokku varad	188 979	186 999	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 095	10 500	
Kokku lühiajalised kohustised	1 095	10 500	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	104 606	101 914	4
Kokku pikaajalised kohustised	104 606	101 914	
Kokku kohustised	105 701	112 414	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 085	44 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	693	27 296	
Kokku omakapital	83 278	74 585	
Kokku kohustised ja omakapital	188 979	186 999	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	19 650	6 450	
Muud äritulud	0	32 779	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 846	-7 033	
Tööjõukulud	-6 477	-665	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 634	-222	
Muud ärikulud	0	-4 014	
Ärikasum (kahjum)	-1 307	27 295	
Intressitulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 307	27 296	
Tulumaks	2 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	693	27 296	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TP Investment OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias. Tulenevalt väikeettevõtja kategooriast on ettevõtte koostanud lühendatud raamatupidamise aruande.

Varad ja kohustised on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud lähtudes kulude olemusest (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt).

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse vajadusel Ettevõtte või sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamisel. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 1500 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike

inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi lähtuvalt selle kasulikust tööeest.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu põhivara	3 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud või tühistatud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse samades perioodides.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80 väljamakstavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

TP Investment OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikku;
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	180 000
31.12.2020	180 000

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 100	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 766	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	9 806	9 806
Akumuleeritud kulum	-1 634	-1 634
Jääkmaksumus	8 172	8 172

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	104 606			104 606	0%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	104 606			104 606			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad kokku	0			0			
Laenukohustised kokku	104 606			104 606			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	101 914			101 914	0%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	101 914			101 914			
Laenukohustised kokku	101 914			101 914			

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	4 870	500
Sotsiaalmaksud	1 607	165
Kokku tööjõukulud	6 477	665
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	105 515	300	110 249

Laenud

2020	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	7 192	4 500	0	EUR	2029

2019	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	101 914	0	0	EUR	2029

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	4 870	500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.01.2021

TP Investment OÜ (registrikood: 12687166) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIU MÄNNISTE	Juhatuse liige	07.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	693
Kokku	80 778
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	80 778
Kokku	80 778

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	13950	70.99%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	3600	18.32%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2100	10.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiiu Männiste	47307310272	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5065472
E-posti aadress	mannistetiiu@gmail.com