

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Teatri Maja Residents OÜ

registrikood: 12924241

tänava/talu nimi, Teatri väljak 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 5153383

e-posti aadress: ivi@teatrimaja.ee

koduleht: teatrimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Teatri Maja Residents OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldamine ning -arendamine.

Ettevõtte renoveerib ja arendab müügi eesmärgil Estonia pst. 7/Teatri väljak 1 ajaloolist ja eksklusiivset hoonet äri- ja eluruumideks. Hoonesse on planeeritud 68 stiilset ja mugavat korterit ja hoone esimesele korrusele planeeritakse kuni 10 äripinda. Öuealale ehitatakse kahekorruseline parkimishoone kuni 70 parkimiskohaga.

Ehitusluba väljastati ettevõttele detsembris 2019 ja ehitust plaanitakse alustada hiljemalt 2020. aasta novembris. Korterite ja äripindade müügiga alustati 2020. aasta alguses. Lisainfo : teatrimaja.ee

Ettevõtte arendustegevust finantseeritakse nii finantsasutuste kui omanike laenudega.

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

OÜ Teatri Maja Residents on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Suhtarvud:

Ärikasumi marginaal 2019: 30,95% (2018: 78,27%)

Ärikasum/Müügitulu

Maksevõime kordaja 0,24 (2018: 0,19)

Käibevarad – varud /lühiajalised kohustused

Omakapitali puhastootlus aastast 2019: -32,86% (2018: 24,54%)

Puhaskasum/Perioodi keskmine omakapital

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 2019: 74,1 (2018: 0,2)

Käibevarad/Lühiajalised kohustused

Omakapitali määr 2019: 6,6 % (2018 9,5%)

Omakapital/Koguaktiivid

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 532	1 912	
Nõuded ja ettemaksed	18 771	9 868	2
Varud	10 271 499	0	3
Kokku käibevarad	10 304 802	11 780	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	9 530 000	3,5
Materiaalsed põhivarad	0	429 804	5,6
Kokku põhivarad	0	9 959 804	
Kokku varad	10 304 802	9 971 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	139 078	61 154	8
Kokku lühiajalised kohustised	139 078	61 154	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 485 999	8 963 481	7
Kokku pikaajalised kohustised	9 485 999	8 963 481	
Kokku kohustised	9 625 077	9 024 635	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	944 449	737 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 224	207 016	
Kokku omakapital	679 725	946 949	
Kokku kohustised ja omakapital	10 304 802	9 971 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	371 332	585 256	11
Muud äritulud	0	105 456	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-193 598	-150 089	12
Mitmesugused tegevuskulud	-61 023	-82 542	
Muud ärikulud	-1 771	-30	
Ärikasum (kahjum)	114 940	458 051	
Intressitulud	5 051	0	
Intressikulud	-387 215	-251 035	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-267 224	207 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 224	207 016	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Teatri Maja Residents OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb

rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Koostatud on lühendatud väikeettevõtja aruanne.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Teatri Maja Residents OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt tehtud kulutusi.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müük ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna. Arendustegevuse alustamisel liigitatakse ümber varudeks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses, mis tuleneb sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega üle 2000 euro. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooninorm masinad ja seadmed 25% aastas ja kontoritehnika 40% aastas.

Vara, mille soetusmaksumus on alla 2 000 kantakse 100 % kuludesse. Soetatud väheväärtusliku vara soetuskulusid käsitletakse perioodikuludena.

Põhivaraks loetakse samuti varasid, mis moodustuvad lõpetamata ehitise kuludese kapitaliseerimisest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Finantskohustised

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 soetusväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus 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.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, edaspidi arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades lepingujärgset intressimäära.

Tulud

Müügitulu on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimisprintsipi alusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Üüritulu kajastatakse tuluna üüripinna kasutamise eest jooksval kuul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud. 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. a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriolude otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust. Seotud osapoolteks loetakse OÜ Teatri Maja Residents osanikke, nende ettevõtete omanikke ja isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikutega seotud olevaks, ning samuti grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv sündmus peale aruandekuupäeva on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv sündmus pärast aruandekuupäeva on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 841	15 841	
Ostjatelt laekumata arved	15 841	15 841	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 930	2 930	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 771	18 771	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 868	9 868	
Ostjatelt laekumata arved	9 868	9 868	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 868	9 868	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	10 271 499	0
Kinnisvaraarendus	10 271 499	0
Kokku varud	10 271 499	0

Varude all kajastatakse alates aruandeaasta lõpust Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1 kinnisvara arendus. Ettevõtte renoveerib hoone elu- ja äripindadeks, kinnistu õuealale ehitatakse uus parkimishoone.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	2 715
Intress	0	6	0	0
Ettemaksukonto jääk	2 930		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 930	6		2 715

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	9 530 000
31.12.2018	9 530 000
Ostud ja parendused	430 000
Ümberliigitamised	-9 960 000
31.12.2019	0

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	264 601	453 414
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	69 441	23 156

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	271 905	271 905
Jääkmaksumus	271 905	271 905
Muud muutused	157 899	157 899
31.12.2018		
Soetusmaksumus	429 804	429 804
Jääkmaksumus	429 804	429 804
Ümberliigitamised	-429 804	-429 804
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen finantsasutuselt	4 194 438	0	4 194 438	0	3,9 +6k euribor	euro	30.06.22
Laen	2 249 000	0	2 249 000	0	1,5	euro	30.06.22
Laen	2 752 200	0	2 752 200	0	1,5	euro	30.06.22
Pikaajalised laenud kokku	9 195 638	0	9 195 638	0			
Muud laenukohustised							
Intressikohustus	290 361	0	290 361	0			
Muud laenukohustised kokku	290 361	0	290 361	0			
Laenukohustised kokku	9 485 999	0	9 485 999	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen finantsasutuselt	4 194 438	0	4 194 438	0	3,5 +6k euribor	euro	30.06.21
Laen	1 820 000	0	1 820 000	0	1,5	euro	30.06.22
Laen	455 000	0	455 000	0	1,5	euro	30.06.22
Laen	2 275 000	0	2 275 000	0	1,5	euro	30.06.22
Pikaajalised laenud kokku	8 744 438	0	8 744 438	0			
Muud laenukohustised							
Intressikohustus	219 043	0	219 043	0			
Muud laenukohustised kokku	219 043	0	219 043	0			
Laenukohustised kokku	8 963 481	0	8 963 481	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	9 960 000	9 530 000
Kokku	9 960 000	9 530 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	115 205	115 205
Maksuvõlad	6	6
Saadud ettemaksed	23 867	23 867
Muud saadud ettemaksed	23 867	23 867
Kokku võlad ja ettemaksed	139 078	139 078
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 572	19 572
Maksuvõlad	2 715	2 715
Saadud ettemaksed	38 867	38 867
Muud saadud ettemaksed	38 867	38 867
Kokku võlad ja ettemaksed	61 154	61 154

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Dividendid:

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 on 677 225 eurot (31.12.2018: 944 449 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2019 on 135 445 eurot (31.12.2018: 188 890 eurot). Seega on seisuga 31.12.2019 võimalik dividendidena välja maksta 541 780 eurot (31.12.2018: 755 559 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	3
Osaühingu osakapital on 2 500 (kaks tuhat viissada) eurot. Osaühingul on alates 30.05.19 2 (kaks) osanikku. 1. Almi Capital OÜ, registrikood 11196513, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1375; 2. Krugman Holding OÜ, registrikood 12389405, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1125 EUR;		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	371 332	585 256
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	371 332	585 256
Kokku müügitulu	371 332	585 256
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	371 332	585 256
Kokku müügitulu	371 332	585 256

Ettevõtte müügitulu koosneb üüritulust ja kommunaalkulude edasi esitamisest üürnikele.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	116 134	139 050
Alltöövõtutööd	69 441	3 218
Kindlustus ja maamaks	7 773	7 821
Muud	250	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	193 598	150 089

Müügieesmärgil ostetud teenused on vastavalt tarbimisele kommunaalkulud, mis müüdi edasi üürnikutele. Alltöövõtu tööd on üüripindade parenduskulud.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud, samuti ei makstud ega arvestatud tasusid juhatuse liikmetele.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	387 215	251 035
Kokku intressikulud	387 215	251 035

Intressikulu jaotub alljärgnevalt:

- 1.intressikulu finantsasutusest saadud laenult 163 571.- eurot (2018: 182 075.- eurot) (aastaintressiga 1,65% + 6 kuu euribor laenujäägilt)
2. intressikulu osanike laenudelt 71 369.- eurot (2018:68 960.- eurot) (aastaintressiga 1,5% laenujäägilt)
3. kohustistasu finantsasutuse laenulepingu alusel laenulemiidi hoidmise eest summas 152 275 eurot (aastaintressiga 1,7% laenu väljavõtmata summast)

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 912 712	2 385 405
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 378 848	2 383 638

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Almi Capital OÜ	477 200	1,5%	Euro	30.06.22
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Krugman Holding OÜ	429 000	1,5%	Euro	30.06.22

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Almi Capital OÜ	25 000	1,5	Euro	08.01.19
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Krugman Holding OÜ	20 000	1,5	Euro	08.01.19
Buenas OÜ	5 000	1,5	Euro	08.01.19

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	19 238	0	12 000	0

OÜ Teatri Maja Residents seotud osapoolteks loetakse:

- omanik ettevõtteid:

* Almi Capital OÜ 55%

* Krugman Holding OÜ 45%

- juhatuse liikmed, nende lähisugulased.

- juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid.

- ettevõtte töötajaid ja nendele kuuluvaid ettevõtteid.

*Almi Capital OÜ on aruandeaastal osutanud ettevõttele juhtimis- ja raamatupidamisteenust kogusummas 12 000 eurot.

*Almi Capital OÜ on aruandeaastal ettevõttele müünud edasi müügiesinduse remondikulusid ja väheväärtulikke kontorimööblit kogusummas 7238 eurot.

*Almi Capital OÜ on aruandeaastal andnud ettevõttele pikaajalist laenu 252 tuhat eurot. Laenujääk seisuga 31.12.19 on 2 752 tuhat eurot, aruandeaastal arvestati laenult intressikulu 38,4 tuhat eurot (aastaintressiga 1,5%). Intressivõlg seisuga 31.12.19 on 161,5 tuhat eurot (31.12.18 110,4 tuhat eurot).

*Krugman Holding OÜ on aruandeaastal andnud ettevõttele pikaajalist laenu 204 tuhat eurot. Laenujääk seisuga 31.12.19 on 2 249 tuhat eurot, aruandeaastal arvestati laenult intressikulu 31,3 tuhat eurot (aastaintressiga 1,5%). Intressivõlg seisuga 31.12.19 on 112,5 tuhat eurot (31.12.18 86,9 tuhat eurot).

Buenas OÜ laen loovutati nõude loovutuslepinguga võrdsetes osades teistele osanikele ja samuti müüs Buenas OÜ oma osaluse vastavalt 5% Almi Capital OÜ-le ja 5% Krugman Holding OÜ-le.

Aruandeaastal ettevõtte juhatusele tasu ei ole makstud ega arvestatud.

Ettevõttele puudub kohustus maksta juhatuse liikmetele lahkumishüvitisi nende tagasikutsumisel juhatusest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord.

Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	15.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Teatri Maja Residents OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Teatri Maja Residents OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditiitori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorteevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

15.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	15.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	944 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 224
Kokku	677 225
Katmine	
Kokku	677 225

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	371332	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5153383
E-posti aadress	ivi@teatrimaja.ee