

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn House OÜ

registrikood: 14050415

tänava/talu nimi, Väike-Paala tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

e-posti aadress: hausers@hausers.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Tallinn House OÜ asutati 2016. aasta maikuus. Ettevõtte põhitegevusalaks on Ibis Tallinn Center hotelli haldamine ja väljaüürimine Juhkentali 28 kinnistul Tallinnas. Ibis Tallinn Center kuulub maailma ühte suurimasse Accor Hotels hotelliketti ja see avati juunis 2019. aastal. Hotellis on 190 numbrituba, 2 nõupidamise ruumi, restoran ja baar. Suvel on sisehoovis avatud suur terrass. Külalastjad saavad parkida oma auto maa-alusesse parklasse.

2019. aasta majandustulemused (7 kuud) vastasid seatud eesmärkidele.

Tallinn House OÜ on Hausers Gruppi kuuluv ettevõte.

Aruandeaasta müügitulu moodustas 506 848 ning kasumiks kujunes 2 360 356 eurot.

Ettevõttes töötas aruandeaasta alguses 1 töötaja. Töötasud koos sotsiaalmaksudega moodustasid 3 340 eurot. Ettevõttes on kolm juhatuse liiget. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ei makstud.

Tallinn House OÜ jätkab kinnisvaraala äritegevust 2020. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 601	60 954	
Nõuded ja ettemaksed	87 252	280 796	
Nõuded ostjate vastu	87 252	9 596	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	271 200	2
Kokku varud	0	59	
Ettemaksed varude eest	0	59	
Kokku käibevarad	166 853	341 809	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 500 000	0	3
Materiaalsed põhivarad	0	6 189 819	4
Kokku põhivarad	11 500 000	6 189 819	
Kokku varad	11 666 853	6 531 628	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	361 280	51 282	5
Võlad ja ettemaksed	1 101 298	1 381 062	
Võlad tarnijatele	826 263	1 209 648	
Võlad töövõtjatele	0	2 568	
Maksuvõlad	9 665	1 087	2
Muud võlad	265 370	167 759	
Kokku lühiajalised kohustised	1 462 578	1 432 344	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 139 817	5 395 182	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 139 817	5 395 182	
Kokku kohustised	9 602 395	6 827 526	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-298 398	-51 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 356	-246 447	
Kokku omakapital	2 064 458	-295 898	
Kokku kohustised ja omakapital	11 666 853	6 531 628	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	506 848	0	
Muud äritulud	2 262 551	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 880	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 731	-25 856	
Tööjõukulud	-3 340	-15 406	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-92	4
Muud ärikulud	-54	-3	
Ärikasum (kahjum)	2 672 394	-41 357	
Intressitulud	19	21	
Intressikulud	-312 057	-184 111	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-21 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 360 356	-246 447	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 356	-246 447	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn House OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Tallinn House OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehitus- ja arenduskulutustest ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on objekti hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud objekti müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekt igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Tulud

Tulu objektide müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 665	127 272	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	370
Sotsiaalmaks	0	0	0	633
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	38
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	46
Ettemaksukonto jääk	0		143 928	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 665	271 200	1 087

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	3 047 712
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 262 469
Ümberliigitamised	6 189 819
31.12.2019	11 500 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	350 000	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	93 611	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Lõpetamata projektid	
Ostud ja parendused	3 299	6 186 612	6 189 911
Amortisatsioonikulu	-92	0	-92
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 299	6 186 612	6 189 911
Akumuleeritud kulum	-92	0	-92
Jääkmaksumus	3 207	6 186 612	6 189 819
Ümberliigitamised	-3 207	-6 186 612	-6 189 819
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	-6 186 612	-6 186 612
Muud ümberliigitamised	-3 207	0	-3 207
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	6 911 097	361 280	6 549 817	0	3,35%+EURIBOR	EUR	15.03.2023
Hausers Grupp OÜ	900 000	0	900 000	0	18%	EUR	31.12.2021
Hausers Grupp OÜ	390 000	0	390 000	0	10%	EUR	31.12.2021
Linnamäe Majad OÜ	300 000	0	300 000	0	9%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 501 097	361 280	8 139 817	0			
Laenukohustised kokku	8 501 097	361 280	8 139 817	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	4 156 464	51 282	4 105 182	0	3,35%+EURIBOR	EUR	15.03.2023
Hausers Grupp OÜ	900 000	0	900 000	0	18%	EUR	31.12.2020
Hausers Grupp OÜ	390 000	0	390 000	0	10%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	5 446 464	51 282	5 395 182	0			
Laenukohustised kokku	5 446 464	51 282	5 395 182	0			

LHV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 9 100 000 Juhkentali tn 28 kinnistule ning käendus Juhkental Hotel OÜ poolt.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 496	11 514
Sotsiaalmaksud	844	3 892
Kokku tööjõukulud	3 340	15 406
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emajettevõtja nimetus	Hausers Grupp OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emajettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajettevõtja	Hausers
Riik, kus kontserni emajettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emajettevõtja	0	1 550 759	0	1 457 759
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	87 252	812 776	9 596	1 181 469

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Linnamäe Majad OÜ	300 000	9%	EUR	31.12.2021

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emajettevõtja				
Hausers Grupp OÜ	290 000	10%	EUR	31.12.2020
Hausers Grupp OÜ	900 000	18%	EUR	31.12.2020

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, mille mõju kajastatakse 2020. a finantsaruannetes. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2020

Tallinn House OÜ (registrikood: 14050415) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOMY SAARON	Juhatuse liige	24.03.2020

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinn House OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Tallinn House 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 „Vandeauditori 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 vandeauditori 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 tehtud 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinn House OÜ (registrikood: 14050415) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	30.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-298 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 356
Kokku	2 061 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 061 958
Kokku	2 061 958

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-298 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 360 356
Kokku	2 061 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 061 958
Kokku	2 061 958

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	506848	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
S-Konsultatsioonipartnerid OÜ	11509221	Eesti	375 EUR (Lihtomand)
OÜ Driims	11362195	Eesti	375 EUR (Lihtomand)
Osaühing Hausers Grupp	11017914	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1375 EUR (Lihtomand)
Osaühing EFRON	10866232	Tallinn, Harju maakond, Eesti	375 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	hausers@hausers.ee