

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.11.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Tatari16

registrikood: 14847869

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10120

e-posti aadress: info@propertysolutions.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Tatari16 peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraalne tegevus
2019.a.investeeriti kinnisvarasse, soetati kinnistu Tallinnas kesklinna piirkonnas Tatari 16 aadressil.
Arendatakse välja nelja maapealse korrusega uus äri- ja eluhoone.
Valmimistähtaeg on kevad 2022.a.

Aruandeaastal ettevõttel müügitulu ei olnud.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

2020.a.kevadel puhkenud koroonaviiruse pandeemia,mis on käsitletav vääramatu jõuna,ei ole oluliselt mõjutanud ettevõtte tegevust.

2021.a.majandusaastal jätkub ettevõttel tegevus samas valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	13.11.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	214	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	3 798	0	2
Kokku käibevarad	4 012	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	697 031	0	4
Kokku põhivarad	697 031	0	
Kokku varad	701 043	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	156 436	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	156 436	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	538 842	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	538 842	0	
Kokku kohustised	695 278	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 265	0	
Kokku omakapital	5 765	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	701 043	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	13.11.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	6 474	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 190	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 020	
Ärikasum (kahjum)	3 264	
Muud finantstulud ja -kulud	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 265	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 265	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tatari16 2019-2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
 - korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:
 - põhiosa tagasimaksed (antud laenu puhul);
 - väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).
- Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil .

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt 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.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid.

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

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.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise äripoole ärioludele otsustele.

OÜ Tatari16 käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 798	3 798
Ostjatelt laekumata arved	3 798	3 798
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 798	3 798

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020
	Maksuvõlg
Käibemaks	6 800
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 800

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	453 000	244 031	697 031
31.12.2020			
Soetusmaksumus	453 000	244 031	697 031
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	453 000	244 031	697 031

	13.11.2019 - 31.12.2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 474	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 631	

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud Tallinnas Kesklinna linnaosas paiknev kinnistu.

Vastavalt RTJ 5 võimalik laenukulutusi kapitaliseerida.

Laenukulutused on arvestatud lõpetamata projektide maksumusse.

2019-2020.a. 58 638 eur

Lisa 5 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 1	270 140		270 140		12%	Eur	31.12.2021
Laen 2	268 702		268 702		12%	Eur	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	538 842		538 842				
Laenukohustised kokku	538 842		538 842				

Osaniku laen 1

Lepingu tähtaeg: 31.12.2021

Alusvaluuta: EUR

Intress: 12% aastas

Laekunud 2019-2020.a. 358 775 eur

Tagastatud 2019-2020.a. 104 775 eur

Arvestatud intressid 19 436 eur

31.12.20 kapitaliseeritud laenuintressid 16 140 eur

Laenujääk 31.12.2020 270 140 eur

Osaniku laen 2
 Lepingu tähtaeg: 31.12.2021
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 12% aastas
 Laekunud 2019-2020.a. 289 000 eur
 Tagastatud 2019-2020.a. 35 000 eur
 Arvestatud intressid 14 702 eur
 31.12.20 kapitaliseeritud laenuintressid 14 702 eur
 Laenujääk 31.12.2020 270 140 eur

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	51 101	51 101	
Maksuvõlad	6 800	6 800	3
Muud võlad	3 296	3 296	
Intressivõlad	3 296	3 296	
Saadud ettemaksed	95 239	95 239	
Kokku võlad ja ettemaksed	156 436	156 436	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	13.11.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ühe osa nimiväärtus 2500 eur.		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020
	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	538 842

Laenud

13.11.2019 - 31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Põhjala Invest	358 775	104 775	12%	Eur	31.12.2021
City Capital	289 000	35 000	12%	Eur	31.12.2021

Tasusid ja muid olulisi soodustusi juhatuse liikmele arvestatud ei ole.

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2021

OÜ Tatari16 (registrikood: 14847869) 13.11.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEITI ELSTER	Juhatuse liige	28.06.2021
IVO ELSTER	Juhatuse liige	28.06.2021
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	29.06.2021
GRETA BUILO	Juhatuse liige	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 265
Kokku	3 265
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 265
Kokku	3 265

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 265
Kokku	3 265
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 265
Kokku	3 265

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6474	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Põhjala Invest	14044188	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ City Capital	10616191	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee