

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Telliskivi Veetorni OÜ

**registrikood:** 16004112

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,  
Telliskivi tn 57b/1

**postisihthnumber:** 10412

**telefon:** +372 6663111

**e-posti aadress:** rrk@rrk.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 6  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 7 Muud äritulud               | 9  |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud   | 9  |
| Lisa 9 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 10 Intressikulud              | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled           | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Telliskivi Veetorni OÜ on asutatud 08.07.2020. Põhitegevus on kinnisvara arendus. Emaettevõtja on Riigiressursside Keskus OÜ ja ettevõtte kuulub Estonia Capital OÜ konsolideerimisgruppi.

Ettevõtte omanduses on kinnistu Tallinnas arenevas Telliskivi piirkonnas. Tegeletakse kinnistu arenduseks ettevalmistamisega ehitusõiguse saamiseks. On olemas eskiisprojekt ja edasi tehakse ettevalmistusi planeeringu koostamiseks.

Tegevust rahastatakse emaettevõtte poolt antavate laenudega.

Aruandeaastal teeniti üüritulu 16,4 tuh. EUR (2022 14,0 tuh.EUR). Aruandeaasta tulem on kahjum 19,2 tuh. EUR (2022.a. kahjum 28,5 tuh. EUR).

Juhatus on ühe liikmeline ning juhatuse tegevust ei tasustatud. Tööjõukulud ettevõttes puuduvad.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 2              | 0              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 277            | 3 998          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>279</b>     | <b>3 998</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 550 000        | 550 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>550 000</b> | <b>550 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>550 279</b> | <b>553 998</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 536          | 1 896          | 5,11    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 536</b>   | <b>1 896</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 545 400        | 530 057        | 4,11    |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 000          | 5 000          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>550 400</b> | <b>535 057</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>552 936</b> | <b>536 953</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 14 545         | -13 982        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -19 702        | 28 527         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-2 657</b>  | <b>17 045</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>550 279</b> | <b>553 998</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 16 364         | 14 810        | 6       |
| Muud äritulud                               | 0              | 42 629        | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -20 128        | -21 548       | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-3 764</b>  | <b>35 891</b> |         |
| Intressikulud                               | -15 938        | -7 364        | 10      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-19 702</b> | <b>28 527</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-19 702</b> | <b>28 527</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Telliskivi Veetorni OÜ 2023.a. aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Telliskivi Veetorni OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Telliskivi Veetorni OÜ liigitub väikeettevõtjaks ja seetõttu koostatakse lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

#### Raha

Rahahalähendid aruandes on arvelduskonto jääk.

#### Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded ja ettemaksed kajastatakse soetusmaksumuses.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering on aruandekuupäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud atesteeritud hindajat, kes kasutas turuväärtuse leidmisel võrdlushinna meetodit. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

#### Tulud

Tulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

#### Kulud

Kulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet, emaettevõtte juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

### Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 277          | 277            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>277</b>   | <b>277</b>     |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 998        | 3 998          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 998</b> | <b>3 998</b>   |

Maksude ettemaks on kujunenud käibebaksust.

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                |
|-------------------------------------------|----------------|
|                                           |                |
| <b>31.12.2021</b>                         | 500 000        |
| Ostud ja parendused                       | 7 371          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 42 629         |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>550 000</b> |
| Ostud ja parendused                       | 0              |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 0              |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>550 000</b> |

|                                                 | 2023   | 2022   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 16 364 | 14 810 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 238    | 1 528  |

Ettevõtte on soetatud 2,7 tuh.m2 kinnistu Tallinnas Telliskivi linnakus.

Kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud ettevõttevälist atesteeritud hindajat. Hinnatavale varale turuväärtuse leidmiseks on eksperdid kasutanud võrdlusmeetodit, mis on enimlevinud analoogsete arenduskinnistute hindamisel. Ekspertarvamuse kohaselt on kinnistu väärtus 550 tuh. EUR (2022.a. 550 tuh. EUR).

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud on maamaks.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Riigiressursside Keskus OÜ       | 545 400    |                                   | 545 400             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2025  | 11      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 545 400    |                                   | 545 400             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 545 400    |                                   | 545 400             |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Riigiressursside Keskus OÜ       | 530 057    |                                   | 530 057             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2025  | 11      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 530 057    |                                   | 530 057             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 530 057    |                                   | 530 057             |             |              |             |             |         |

Laen on saadud emattevõtjalt kinnistu väljaostmiseks ja arenduseks. Laenu saldo on kajastatud koos intressiga, põhivõlg on 522 880 EUR (2022.a. 523 475 EUR) ja intressivõlg 22 520 EUR (2022.a. 6 582 EUR)

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 2 536        | 2 536                             |                     | 11      |
| Tagatisraha                      | 5 000        |                                   | 5 000               |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 536</b> | <b>2 536</b>                      | <b>5 000</b>        |         |

  

|                                  | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 24           | 24                                |                     |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 1 872        | 1 872                             |                     | 11      |
| Tagatisraha                      | 5 000        |                                   | 5 000               |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 896</b> | <b>1 896</b>                      | <b>5 000</b>        |         |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 16 364        | 14 810        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>16 364</b> | <b>14 810</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>16 364</b> | <b>14 810</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara üür                              | 16 364        | 14 810        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>16 364</b> | <b>14 810</b> |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023     | 2022          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 42 629        | 3       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>42 629</b> |         |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 18 740        | 18 720        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 238           | 238           |
| Heakord                                | 0             | 440           |
| Tasu töövõtulepingu alusel             | 44            | 1 300         |
| Muud                                   | 1 106         | 850           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>20 128</b> | <b>21 548</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulud puuduvad.

## Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023          | 2022         | Lisa nr |
|----------------------------|---------------|--------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | 15 938        | 7 364        | 11      |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>15 938</b> | <b>7 364</b> |         |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Riigiresursside Keskus OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                     |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Estonia Capital OÜ        |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023   | 31.12.2022   | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |              |              |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 536        | 1 872        |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 536</b> | <b>1 872</b> | <b>5</b> |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr  |
|------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Laenukohustised              |                |                |          |
| Emaettevõtja                 | 545 400        | 530 057        |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>545 400</b> | <b>530 057</b> | <b>4</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2021 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr     |
|------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| Emaettevõtja                 | 0          | 525 495        | 15 431                      | 523 475        | 7 364                       |             |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>0</b>   | <b>525 495</b> | <b>15 431</b>               | <b>523 475</b> | <b>7 364</b>                | <b>4,10</b> |

  

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr     |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| Emaettevõtja                 | 523 475        | 2 405         | 3 000                       | 522 880        | 15 938                      |             |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>523 475</b> | <b>2 405</b>  | <b>3 000</b>                | <b>522 880</b> | <b>15 938</b>               | <b>4,10</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 19 826        | 19 570        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>19 826</b> | <b>19 570</b> |

Tegev- ega kõrgem juhtkond pole saanud tasu ega muid soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Telliskivi Veetorni OÜ (registrikood: 16004112) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TIIT KARU          | Juhatuse liige     | 27.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 14 545        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -19 702       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-5 157</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 16364           | 100.00%     | Jah            |