

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Tammelinna Maja

registrikood: 12110159

tänava/talu nimi, Riia 130

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51014

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Tammelinna Maja registreeriti Äriregistris 20.05.2011.a.

OÜ Tammelinna Maja omab kinnisvara Tartu linnas.

Aprillis 2013 anti Tartu Linnavalitsuse poolt kinnistule kasutusluba.

Ruumide üürist saadi 2013.aastal üüritulu 1 800 eurot ja kätuse teenuste eest 3 777 eurot.

2014.aastal jätkatakse kinnisvara haldamise ja väljaüürimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 728	2 969	
Nõuded ja ettemaksed	165	254	2
Kokku käibevara	3 893	3 223	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	237 288	206 147	4
Kokku põhivara	237 288	206 147	
Kokku varad	241 181	209 370	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	10 216	2 567	6
Kokku lühiajalised kohustused	10 216	2 567	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	209 000	178 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	209 000	178 000	
Kokku kohustused	219 216	180 567	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Ülekurss	39 453	39 453	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 150	-1 534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 838	-11 616	
Kokku omakapital	21 965	28 803	
Kokku kohustused ja omakapital	241 181	209 370	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	5 577	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 139	-4 821	
Mitmesugused tegevuskulud	-235	-86	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 203	-4 907	
Intressikulud	-8 041	-6 723	
Muud finantstulud ja -kulud	0	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 838	-11 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 838	-11 616	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 203	-4 907	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	89	-215	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-392	606	
Kokku rahavood äritegevusest	900	-4 516	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-31 141	-98 356	4
Laekunud intressid	0	14	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 141	-98 342	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	31 000	160 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-48 691	
Makstud intressid	0	-6 520	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	31 000	104 789	
Kokku rahavood	759	1 931	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 969	1 038	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	759	1 931	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 728	2 969	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	39 453	-1 534	40 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-11 616	-11 616
31.12.2012	2 500	39 453	-13 150	28 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-6 838	-6 838
31.12.2013	2 500	39 453	-19 988	21 965

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tammelinna Maja 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tammelinna Maja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

OÜ Tammelinna Maja kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10-20 aastat

Masinad ja seadmed 4-6 aastat

Muu inventar 3-5 aastat

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ja 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 nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled loetakse OÜ Tammelinna Maja osanikke ja juhatuse liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	165	165	
Ostjatelt laekumata arved	165	165	
Kokku nõuded ja ettemaksed	165	165	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	254	254	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	254	254	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	55	254
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55	254

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	107 791
Ostud ja parendused	98 356
31.12.2012	206 147
Ostud ja parendused	31 141
31.12.2013	237 288

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 800	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 402	4 892

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	209 000		209 000		4	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	209 000		209 000				
Laenukohustused kokku	209 000		209 000				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	178 000		178 000		4	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	178 000		178 000				
Laenukohustused kokku	178 000		178 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	287	287			
Maksuvõlad	55	55			3
Muud võlad	9 874	9 874			
Intressivõlad	9 874	9 874			
Kokku võlad ja ettemaksed	10 216	10 216			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	734	734			
Muud võlad	1 833	1 833			
Intressivõlad	1 833	1 833			
Kokku võlad ja ettemaksed	2 567	2 567			

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 577	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 577	0
Kokku müügitulu	5 577	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	1 800	0
Teenuste edasimüük	3 777	0
Kokku müügitulu	5 577	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	218 874	179 906

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 041	31 000	0
2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 458	160 000	48 691

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2014

OÜ Tammelinna Maja (registrikood: 12110159) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO SELI	Juhatuse liige	30.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 838
Kokku	-19 988
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-19 988
Kokku	-19 988

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5577	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Neinar Seli	35912072728		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
E-posti aadress	estiko@estiko.ee