

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: TERAMO OÜ

registrikood: 10915686

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 60511

telefon: +372 56233388

e-posti aadress: teramo@hot.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Teramo OÜ on loodud kinnisvara arenduse eesmärgil.

Aastatel 2003-2006 soetati nii arenduse kui müügi eesmärgil kinnistud Tartumaal, Harjumaal ja Hiiumaal.

Tartumaal Vahi külas arendatavas elurajoonis on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid, rajatud suurkaev, biofiltri esimene järk.

2016 valmis elamu Tartumaal, mis müüdi aasta lõpus. Müüdi ka pooleliolev palkmaja Hiiumaal. Lisaks etusele osutati remondi- ja ehitusteenust erinevatele ettevõtetele ja eraisikutele.

Järgmisel majandusaastal on plaanis jätkata kinnisvara arendusega. Ollakse valmis pakkuma ka ehitus- ja remonditeenuseid.

Erki Jõelaid

Tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 836	896	2
Nõuded ja ettemaksed	58 952	59 534	3
Varud	64 559	196 464	4
Kokku käibevarad	144 347	256 894	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	126 390	106 932	6
Materiaalsed põhivarad	3 434	4 162	7
Kokku põhivarad	129 824	111 094	
Kokku varad	274 171	367 988	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	26 031	64 191	8
Võlad ja ettemaksed	28 726	5 820	9
Kokku lühiajalised kohustised	54 757	70 011	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	170 000	250 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	170 000	250 000	
Kokku kohustised	224 757	320 011	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	11
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 025	40 206	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437	4 819	
Kokku omakapital	49 414	47 977	
Kokku kohustised ja omakapital	274 171	367 988	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	182 553	81 303	12
Muud äritulud	38 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-173 563	-41 711	13
Mitmesugused tegevuskulud	-28 533	-20 351	14
Tööjõukulud	-14 916	-12 535	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 068	-5 187	
Ärikasum (kahjum)	-1 527	1 519	
Intressitulud	2 964	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	3 300	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 437	4 819	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437	4 819	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Teramo 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse otsearvestuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 640 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.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 (alates 01.01.2015) 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 või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	455	25
Arvelduskontod	20 381	871
Kokku raha	20 836	896

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 560	1 560
Ostjatelt laekumata arved	1 560	1 560
Muud nõuded	57 392	57 392
Laenunõuded	57 392	57 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 952	58 952
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 560	1 560
Ostjatelt laekumata arved	1 560	1 560
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	580	580
Muud nõuded	57 394	57 394
Laenunõuded	57 394	57 394
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 534	59 534

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	9 650	8 010
Lõpetamata toodang	0	116 156
Müügiks ostetud kinnistud	54 909	72 298
Kokku varud	64 559	196 464

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	22 743	580	
Üksikisiku tulumaks	505		89
Sotsiaalmaks	904		147
Kohustuslik kogumispension	56		
Töötuskindlustusmaksed	40		2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 248	580	238

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	43 912	91 126	135 038
Akumuleeritud kulum		-23 762	-23 762
Jääkmaksumus	43 912	67 364	111 276
Amortisatsioonikulu		-4 344	-4 344
31.12.2015			
Soetusmaksumus	43 912	91 126	135 038
Akumuleeritud kulum		-28 106	-28 106
Jääkmaksumus	43 912	63 020	106 932
Ostud ja parendused		5 800	5 800
Amortisatsioonikulu		-4 342	-4 342
Muud muutused	18 000		18 000
31.12.2016			
Soetusmaksumus	61 912	96 926	158 838
Akumuleeritud kulum		-32 448	-32 448
Jääkmaksumus	61 912	64 478	126 390

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	1 538	1 679	3 217	2 831	6 048
Akumuleeritud kulum	-397	-1 679	-2 076	-2 717	-4 793
Jääkmaksumus	1 141	0	1 141	114	1 255
Ostud ja parendused		3 750	3 750		3 750
Muud ostud ja parendused		3 750	3 750		3 750
Amortisatsioonikulu	-229	-500	-729	-114	-843
31.12.2015					
Soetusmaksumus	1 538	3 750	5 288	0	5 288
Akumuleeritud kulum	-626	-500	-1 126	0	-1 126
Jääkmaksumus	912	3 250	4 162	0	4 162
Amortisatsioonikulu	-228	-500	-728		-728
31.12.2016					
Soetusmaksumus	1 538	3 750	5 288	0	5 288
Akumuleeritud kulum	-854	-1 000	-1 854	0	-1 854
Jääkmaksumus	684	2 750	3 434	0	3 434

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	20 000	20 000				EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	20 000	20 000					
Pikaajalised laenud							
Firma omanik	176 031	6 031	170 000		0	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	176 031	6 031	170 000				
Laenukohustised kokku	196 031	26 031	170 000				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Firma omanik	314 191	64 191	250 000		0	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	314 191	64 191	250 000				
Laenukohustised kokku	314 191	64 191	250 000				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	988	988
Võlad töövõtjatele	614	614
Maksuvõlad	24 248	24 248
Saadud ettemaksed	2 876	2 876
Kokku võlad ja ettemaksed	28 726	28 726

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 647	2 647
Võlad töövõtjatele	59	59
Maksuvõlad	238	238
Saadud ettemaksed	2 876	2 876
Kokku võlad ja ettemaksed	5 820	5 820

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	37 170	36 020
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 292	9 005
Kokku tingimuslikud kohustised	46 462	45 025

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	182 553	81 303
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	182 553	81 303
Kokku müügitulu	182 553	81 303
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kruntide müük	0	8 333
Ehitusteenus	75 470	56 870
Renditeenus	0	2 850
Muu kauba müük	0	13 250
Ehitiste müük	107 083	0
Kokku müügitulu	182 553	81 303

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	148 174	26 227
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	11 700
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	25 389	3 784
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	173 563	41 711

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	0	517
Energia	7 911	7 217
Elektrienergia	3 888	2 164
Kütus	4 023	5 053
Mitmesugused bürookulud	2 422	1 432
Lähetuskulud	100	405
Muud transpordikulud	4 973	1 027
Pangateenused	626	164
Väheväärtuslik inventar	2 048	3 560
Kindlustus	374	210
Muud	10 079	5 819
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 533	20 351

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	11 283	9 253
Sotsiaalmaksud	3 554	3 196
Muud	79	85
Kokku tööjõukulud	14 916	12 534
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	176 031	314 190

2016	Saadud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omanik	-138 160

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	8 177	6 841

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

TERAMO OÜ (registrikood: 10915686) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI JÕELAI	Juhatuse liige	01.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437
Kokku	46 462

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	107083	58.66%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	75470	41.34%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erki Jõelaid	36310152738	Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, Eesti	42000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56233388
E-posti aadress	teramo@hot.ee