

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tiskre Ärimaja OÜ

registrikood: 12849309

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10130

e-posti aadress: reigo@reterra.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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tiskre Ärimaja OÜ on 2015. a. asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara arendus.

2016 aastal valmis Tiskre Ärimaja OÜ-l büroohoone Tallinnas aadressil Rannamõisa tee 38d ja novembris alustati büroopindade rentimist.

2016 aasta müügitulu oli 23 tuhat eurot. Müügitulu moodustus äripindade üürile andmisest ja teenuste vahendamisest.

Puhaskasumiks kujunes 142 tuhat eurot.

Kinnisvarasse investeeriti 1 398 tuhat eurot.

2017 aastal jätkatakse olemasoleva büroohoone haldamist.

Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmed ei saanud ettevõttest majandusaastal tasu.

Ettevõttel puudusid majandusaastal töötajad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 544	330	
Nõuded ja ettemaksed	58 407	7 271	2
Kokku käibevarad	71 951	7 601	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 001 510	380 417	3
Kokku põhivarad	2 001 510	380 417	
Kokku varad	2 073 461	388 018	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 044	0	4
Võlad ja ettemaksed	360 408	37 884	5
Eraldised	33 835	0	
Kokku lühiajalised kohustised	432 287	37 884	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 545 385	396 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 545 385	396 000	
Kokku kohustised	1 977 672	433 884	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-48 366	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 655	-48 366	
Kokku omakapital	95 789	-45 866	
Kokku kohustised ja omakapital	2 073 461	388 018	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	12.05.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	23 207	2 015	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 589	0	9
Brutokasum (-kahjum)	12 618	2 015	
Turustuskulud	-4 811	-8 115	
Üldhalduskulud	-10 820	-6 457	
Muud äritulud	222 763	0	8
Äri kasum (kahjum)	219 750	-12 557	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-78 096	-35 809	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 655	-48 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 655	-48 366	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tiskre Ärimaja OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatavalt. Tagasiulataval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Osuühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

* osuühingu juhatus

* olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele otsustele.

* eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 810	16 810
Ostjatelt laekumata arved	16 810	16 810
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41 597	41 597
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 407	58 407
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 271	7 271
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 271	7 271

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
12.05.2015	0
Ostud ja parendused	380 417
31.12.2015	380 417
Ostud ja parendused	1 398 330
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	222 763
31.12.2016	2 001 510

	2016	12.05.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 614	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 371	0

Ettevõttele kuuluvad kinnistud Tallinnas Rannamõisa teel.

2016 investeeriti 1 kinnisvarainvesteeringu välja ehitamisse.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatiseks.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtete laenud	642 000		642 000		10%	EUR	31.12.2021
Pangalaen	941 429	38 044	903 385		6-kuu Euribor+ 4,25%	EUR	08.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 583 429	38 044	1 545 385				
Laenukohustised kokku	1 583 429	38 044	1 545 385				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtete laenud	396 000		396 000		15%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	396 000		396 000				
Laenukohustised kokku	396 000		396 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 900 000	
Kokku	1 900 000	

Ettevõtte pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Rannamõisa tee 38d, Tallinn summas 1 352 000 EUR.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	267 756	267 756
Maksuvõlad	153	153
Muud võlad	92 499	92 499
Intressivõlad	92 499	92 499
Kokku võlad ja ettemaksed	360 408	360 408
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 075	2 075
Muud võlad	35 809	35 809
Intressivõlad	35 809	35 809
Kokku võlad ja ettemaksed	37 884	37 884

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2016 koosneb 2 osast nimiväärtusega 1250 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	12.05.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 207	2 015
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 207	2 015
Kokku müügitulu	23 207	2 015
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	19 614	0
Vahendatud teenused	3 593	2 015
Kokku müügitulu	23 207	2 015

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	12.05.2015 - 31.12.2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	222 763	0
Kokku muud äritulud	222 763	0

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	12.05.2015 - 31.12.2015
Energia	2 204	0
Elektrienergia	1 047	0
Kütus	1 157	0
Veevarustusteenused	649	0
Alltöövõtutööd	3 218	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 188	0
Muud kulud	3 330	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10 589	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid ja kellelegi tasusid makstud ei ole.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	734 499	431 809

2016	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laenud juriidilisest isikust omanikelt	246 000

12.05.2015 - 31.12.2015	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laenud juriidilisest isikust omanikelt	396 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Tiskre Ärimaja OÜ (registrikood: 12849309) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	03.07.2017
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	03.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-48 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 655
Kokku	93 289
Jaotamine	
Kokku	93 289

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-48 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 655
Kokku	93 289
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 289
Kokku	93 289

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23207	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko@invego.ee
E-posti aadress	reigo@reterra.ee