

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** TAALI MÕIS OÜ

**registrikood:** 11143174

**tänavanimi:** Marati tn 4-19

**korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11712

**telefon:** +372 56636220

**e-posti aadress:** indrek.orro@alas-kuul.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 13 |

## Tegevusaruanne

Osaühing loodi 2005 aasta mais. OÜ Taali Mõis on erakapitalil töötav osaühing, kelle põhitegevuseks on kinnisvara arendustegevus, Pärnu maakonnas, Tori vallas asuva Taali Mõisa rekonstrueerimine ja ümberehitamine hotelliks ja restoraniks. 2017 aastal jätkus mõisahoonet saneerimine ja konserveerimistööd ning mõisapargi korrastustööd.

Tegevjuhtkonnale aruandeaastal tasu ei makstud.

Juhatuse liige  
Indrek Orro

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 251              | 1 663            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 931            | 7 423            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>6 182</b>     | <b>9 086</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 491 141        | 1 450 678        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 491 141</b> | <b>1 450 678</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 497 323</b> | <b>1 459 764</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 25 421           | 31 894           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>25 421</b>    | <b>31 894</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 450 957        | 1 393 974        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 450 957</b> | <b>1 393 974</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 476 378</b> | <b>1 425 868</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 800            | 2 800            | 8       |
| Ülekurs                                      | 115 798          | 115 798          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -84 702          | -70 993          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -12 951          | -13 709          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>20 945</b>    | <b>33 896</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 497 323</b> | <b>1 459 764</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0              | 2 792          |         |
| Muud äritulud                               | 1              | 12 915         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 729         | -24 277        | 9       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 728</b>  | <b>-8 570</b>  |         |
| Intressikulud                               | -5 223         | -5 139         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-12 951</b> | <b>-13 709</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-12 951</b> | <b>-13 709</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

TAALI MÕIS OÜ 2017 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

01.01.2017 jõustusid raamatupidamise seaduse muudatused, mis on käesolevas raamatupidamise aastaaruandes rakendatud. Vastavalt raamatupidamise seaduse kehtestatud tingimustele klassifitseerub TAALI MÕIS OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada ka keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne. Bilansi koostamisel on lähtutud detailsest alaliigendustega bilansiskeemist.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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). Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.]

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-15 %
- Muud masinad ja seadmed 20 %
- Muu inventar ja IT seadmed 20 %

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

##### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

##### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse 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 (kuni 31. detsember 2014 kehtis maksumäär 21/79) 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.

2017. aasta maksumäärad:

Tulumaksu kinnipidamise määr on 20% (2016:20%).

Maksuvaba tulu on 180 eurot kuus (2016: 170 eurot).

Sotsiaalmaksu määr on 33%. Sotsiaalmaksu minimaalse kohustuse aluseks olev kuumäär on 470 eurot (2016. aastal kehtinud 430 euro asemel), st sotsiaalmaksu minimaalne kohustus on 141,90 (2016.aastal 128,70) eurot kuus.

Töötuskindlustusmakse määrad on töötajale 1,6% (2016. aastal oli 1,6%), tööandjale 0,8% (2016. aastal oli 0,8%).

Kogumispensioni makse määr on kas 2% või 3%.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017 | 31.12.2016   |
|-------------------|------------|--------------|
| Arveldusarve      | 251        | 1 663        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>251</b> | <b>1 663</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 902        | 2 902          | 4       |
| Ettemaksed                         | 3 029        | 3 029          |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 3 029        | 3 029          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>5 931</b> | <b>5 931</b>   |         |
|                                    |              |                |         |
|                                    | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 475        | 3 475          | 4       |
| Ettemaksed                         | 3 948        | 3 948          |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 3 948        | 3 948          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 423</b> | <b>7 423</b>   |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 2 644        | 331          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 258          | 3 144        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 902</b> | <b>3 475</b> |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                      |                                    | Kokku     |
|---------------------|----------------------|------------------------------------|-----------|
|                     | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |           |
| <b>31.12.2015</b>   |                      |                                    |           |
| Soetusmaksumus      | 1 372 197            | 1 372 197                          | 1 372 197 |
| Akumuleeritud kulum | 0                    | 0                                  | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 372 197            | 1 372 197                          | 1 372 197 |
|                     |                      |                                    |           |
| Ostud ja parendused | 78 481               | 78 481                             | 78 481    |
|                     |                      |                                    |           |
| <b>31.12.2016</b>   |                      |                                    |           |
| Soetusmaksumus      | 1 450 678            | 1 450 678                          | 1 450 678 |
| Akumuleeritud kulum | 0                    | 0                                  | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 450 678            | 1 450 678                          | 1 450 678 |
|                     |                      |                                    |           |
| Ostud ja parendused | 40 463               | 40 463                             | 40 463    |
|                     |                      |                                    |           |
| <b>31.12.2017</b>   |                      |                                    |           |
| Soetusmaksumus      | 1 491 141            | 1 491 141                          | 1 491 141 |
| Akumuleeritud kulum | 0                    | 0                                  | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 491 141            | 1 491 141                          | 1 491 141 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |
| Omanikulaenud                        | 1 442 957  | 0                                 | 1 442 957           |             |
| Juriidiliste isikute laenud          | 8 000      | 0                                 | 8 000               |             |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 1 450 957  | 0                                 | 1 450 957           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 1 450 957  | 0                                 | 1 450 957           |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Omanikulaenud                    | 1 299 974  | 0                                 | 1 299 974           |             |
| Juriidiliste isikute laenud      | 94 000     | 0                                 | 94 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 393 974  | 0                                 | 1 393 974           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 393 974  | 0                                 | 1 393 974           |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 944         | 2 944          |
| Muud võlad                       | 22 477        | 22 477         |
| Muud viitvõlad                   | 22 477        | 22 477         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>25 421</b> | <b>25 421</b>  |

  

|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 4 207         | 4 207          |
| Muud võlad                       | 27 687        | 27 687         |
| Intressivõlad                    | 5 209         | 5 209          |
| Muud viitvõlad                   | 22 478        | 22 478         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>31 894</b> | <b>31 894</b>  |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                        | 2 800      | 2 800      |
| Osade arv (tk)                    | 1          | 1          |
| 1 osa nimiväärtus (eurodes) 2 800 |            |            |

Seisuga 31.12.2016 ettevõtteel puudub vaba omakapital ja seega ka potentsiaalne tulumaksukohustus.

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2017         | 2016          |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 4 554        | 0             |
| Väheväärtuslik inventar                   | 1 433        | 7 944         |
| Sisustuskaubad                            | 211          | 13 356        |
| Valvekulud                                | 586          | 657           |
| Transpordikulud                           | 0            | 663           |
| Majapidamistarbed                         | 0            | 770           |
| Muud                                      | 945          | 887           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>7 729</b> | <b>24 277</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 8 000      | 94 000     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 465 434  | 1 299 974  |

| 2016                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |               |                             |
| juriidiline isik                                                                                                                                        | 6 000         | 92 000                      |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |
| omanikulaen                                                                                                                                             | 145 984       | 3 000                       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2018

**TAALI MÕIS OÜ (registrikood: 11143174) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INDREK ORRO        | Juhatuse liige     | 31.05.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -84 702        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -12 951        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-97 653</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -97 653        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-97 653</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                   | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Indrek Orro    | 37006290317                               | Harku vald, Harju<br>maakond, Eesti | 2800 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56636220            |
| E-posti aadress | indrek.orro@alas-kuul.ee |