

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinna Ärikinnisvara OÜ

registrikood: 12917169

tänava/talu nimi, Jõe tn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5022208

e-posti aadress: kaido@groosi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Tallinna Ärikinnisvara OÜ põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse, kinnisvara arendamine ja investeringutelt tulu teenimine. 2018.a teeniti üüritulu 36 489 eurot.

Kaido Groos

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	15	1 201
Nõuded ja ettemaksed	254 658	0
Kokku käibevarad	254 673	1 201
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	450 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	0	814 580
Kokku põhivarad	450 000	814 580
Kokku varad	704 673	815 781
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	52 656	392 689
Võlad ja ettemaksed	31 506	17 521
Kokku lühiajalised kohustised	84 162	410 210
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	568 687	372 430
Kokku pikaajalised kohustised	568 687	372 430
Kokku kohustised	652 849	782 640
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 141	30 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 683	2 878
Kokku omakapital	51 824	33 141
Kokku kohustised ja omakapital	704 673	815 781

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	36 489	50 760
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 987	-21 321
Mitmesugused tegevuskulud	-1 341	-3 465
Tööjõukulud	-10 374	-9 633
Ärikasum (kahjum)	11 787	16 341
Intressitulud	18 919	0
Intressikulud	-12 023	-13 463
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 683	2 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 683	2 878

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinna Ärikinnisvara OÜ 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid kuni 3 kuud ja rahafondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui emaettevõtte omab sidusettevõttes 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, lootusetult laekuvad nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse turuväärtuse tõusu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse algsele arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulud. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut tema õiglases väärtuses (turu hinnas).

Kinnisvara ümberklassifitseerimisel põhivaraks loetakse uueks soetusmaksumuseks tema õiglast väärtust ümberklassifitseerimise päeval.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 2000 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro (väheväärtuslik inventar), kantakse kasutusele võtmise hetkest 100% kulusse. Arvestust nende üle peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algsele arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimis väljaminekute võrra.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud võlakohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalisena.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis nendega seotud tuludega.

Seotud osapooled

Tallinna Ärikinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tütar- ja sidusettevõtteid
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Bilansipäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	7 800	7 800
Sotsiaalmaksud	2 574	1 833
Kokku tööjõukulud	10 374	9 633
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	150 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2018	2017
Arvestatud tasu	7 800	7 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2019

Tallinna Ärikinnisvara OÜ (registrikood: 12917169) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO GROOS	Juhatuse liige	08.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 683
Kokku	51 824
Jaotamine	
Kokku	51 824

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36489	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING NUNNE INVEST	11175493	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5022208
E-posti aadress	kaido@groosi.ee