

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tiskre Ärimaja OÜ

registrikood: 12849309

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

e-posti aadress: info@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	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Tiskre Ärimaja OÜ on 2015. a. asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara arendus ja büroopindade rendile andmine. Tiskre Ärimaja OÜ-le kuulub büroohoone Tallinnas aadressil Rannamõisa tee 38d.

Aruandeaastal jätkati Tiskre ringil asuva ärimaja omamist ja selles asuvate büroopindade haldamist. Opereeriti ligi 0 vakantsusega. Müügitulu oli 172 tuhat eurot (2017. a 168 tuh.eurot). Müügitulu moodustus äripindade üürile andmisest ja teenuste vahendamisest.

Puhaskasumiks 2018.aastal kujunes 62 tuhat eurot (2017.a.44 tuhat eurot).

Olulis investeeeringuid 2018.a. ei tehtud.

2019 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 397	49 563	
Nõuded ja ettemaksed	11 678	8 000	2
Kokku käibevarad	30 075	57 563	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 001 510	2 001 510	3
Kokku põhivarad	2 001 510	2 001 510	
Kokku varad	2 031 585	2 059 073	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	78 775	76 611	4
Võlad ja ettemaksed	126 680	141 444	5
Eraldised	30 579	28 651	
Kokku lühiajalised kohustised	236 034	246 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 593 924	1 672 699	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 593 924	1 672 699	
Kokku kohustised	1 829 958	1 919 405	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137 168	93 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 959	43 879	
Kokku omakapital	201 627	139 668	
Kokku kohustised ja omakapital	2 031 585	2 059 073	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	171 792	167 652	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-32 666	-13 813	8
Brutokasum (-kahjum)	139 126	153 839	
Turustuskulud	-904	-1 032	
Üldhalduskulud	-2 093	-3 209	
Muud äritulud	348	0	
Muud ärikulud	-14	0	
Ärikasum (kahjum)	136 463	149 598	
Intressitulud	4	5	
Intressikulud	-74 508	-105 724	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 959	43 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 959	43 879	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tiskre Ärimaja OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. 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.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

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 õiglases väärtuses, 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 õiglases väärtuses, 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

väljamaksimisega 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 äriliste otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

* osaühingu 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 äriliste otsustele.

* eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 678	11 678
Ostjatelt laekumata arved	11 678	11 678
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 678	11 678
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 000	8 000
Ostjatelt laekumata arved	8 000	8 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 000	8 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 001 510
31.12.2017	2 001 510
31.12.2018	2 001 510

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	171 792	157 473
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 280	10 535

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtete laenud	362 000	0	362 000		10%	EUR	31.12.2021
Pangalaen	1 310 699	78 775	1 231 924		Euribor+ 2,75%	EUR	08.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 672 699	78 775	1 593 924				
Laenukohustised kokku	1 672 699	78 775	1 593 924				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtete laenud	362 000	0	362 000		10%	EUR	31.12.2021
Pangalaen	1 387 310	76 611	1 310 699		Euribor+ 2,75%	EUR	08.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 749 310	76 611	1 672 699				
Laenukohustised kokku	1 749 310	76 611	1 672 699				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 900 000	1 900 000
Kokku	1 900 000	1 900 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	873	873
Maksuvõlad	1 036	1 036
Muud võlad	124 771	124 771
Intressivõlad	124 771	124 771
Kokku võlad ja ettemaksed	126 680	126 680

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	713	713
Maksuvõlad	2 662	2 662
Muud võlad	138 069	138 069
Intressivõlad	138 069	138 069
Kokku võlad ja ettemaksed	141 444	141 444

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2018 koosneb 2 osast nimiväärtusega 1250 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	171 792	167 652
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	171 792	167 652
Kokku müügitulu	171 792	167 652
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	166 422	157 473
Vahendatud teenused	5 370	10 179
Kokku müügitulu	171 792	167 652

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Energia	0	409
Veevarustusteenused	4 844	5 137
Alltöövõtutööd	23 484	3 278
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 188	1 188
Muud kulud	3 150	3 801
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	32 666	13 813

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	486 771	500 069

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Laenud juriidilisest isikust omanikelt	120 000	400 000

Ostud ja müügid

	2018
	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2019

Tiskre Ärimaja OÜ (registrikood: 12849309) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	30.06.2019
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 959
Kokku	199 127
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	199 127
Kokku	199 127

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 959
Kokku	199 127
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	199 127
Kokku	199 127

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	171792	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@reterra.ee