

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 02.11.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** T49 Apartaments OÜ

**registrikood:** 14364208

**tänavanimi:** Juhkentali tn

**maja ja korteri number:** 52-33

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10132

**e-posti aadress:** erkki.aaremaa@1partner.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

T49 Apartaments OÜ alustas tegevust novembris 2017. T49 Apartaments OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringud, -vahendus, -haldus ja sellega seotud tegevused.

Aruandeaasta müügituluks kujunes 560 eurot. Majandusaasta kahjumiks kujunes 411 eurot. Juhatus hindab majandusaasta tulemust prognoosidele vastavaks. Majandusaasta jooksul oli juhatus 2 liikmeline ning tasusid ei makstud.

Uuel majandusaastal laiendatakse äritegevust ning suurendatakse kinnisvarainvesteeringuid. Investeeringutest tulenevalt on ettevõtte omakapital langenud alla seaduses sätestatud piiri ning see plaanitakse taastada tulevaste aastate kasumi(te) arvelt.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2018   | 02.11.2017   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Varad                                 |              |              |
| Käibevarad                            |              |              |
| Raha                                  | 2 421        | 2 500        |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>2 421</b> | <b>2 500</b> |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>2 421</b> | <b>2 500</b> |
| Kohustised ja omakapital              |              |              |
| Kohustised                            |              |              |
| Lühiajalised kohustised               |              |              |
| Võlad ja ettemaksed                   | 332          | 0            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>332</b>   | <b>0</b>     |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>332</b>   | <b>0</b>     |
| Omakapital                            |              |              |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500        | 2 500        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -411         | 0            |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>2 089</b> | <b>2 500</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>2 421</b> | <b>2 500</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 02.11.2017 -<br>31.12.2018 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 560                        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -639                       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-79</b>                 |
| Intressikulud                               | -332                       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-411</b>                |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-411</b>                |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

T49 Apartaments OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

### Finantsvarad

T49 Apartaments OÜ finantsvarad on: raha ja selle ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse kassas olevat sularaha ja panga arvelduskontodel olevat raha.

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind bilansipäeval. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumuliseeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega õigustatud. Ettevõtte on üks omanik, kes on jooksvalt seotud ettevõtte juhtimisega. Omanik ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 5000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt objekti tööeas.

Piiramata kasutusega objektide (maa jms) ei amortiseerita.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised            | 50             |

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud, lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanik (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütarettevõtted;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 02.11.2017 -<br>31.12.2018 | 02.11.2017 -<br>02.11.2017 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 2                          | 2                          |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                            |                            |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 2                          | 2                          |

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | General Partners OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti               |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | Cape W Ltd.         |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Suurbritannia       |

#### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2018 | 02.11.2017 |
|--------------|------------|------------|
|              | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja | 332        | 0          |

| 02.11.2017 - 31.12.2018 | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta |
|-------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Emaettevõtja            |               |                             |              |             |
| General Partners OÜ     | 30 000        | 30 000                      | 4%           | EUR         |

**Ostud ja müügid**

|              | 02.11.2017 - 31.12.2018 | 02.11.2017 - 02.11.2017 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
|              | Ostud                   | Ostud                   |
| Emaettevõtja | 332                     | 0                       |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**T49 Apartaments OÜ (registrikood: 14364208) 02.11.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKKI ÄÄREMAA      | Juhatuse liige     | 05.08.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2018  |
|-----------------------------|-------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -411        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-411</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                             | 31.12.2018  |
|-----------------------------|-------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -411        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-411</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 82991      | 560             | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| General Partners<br>OÜ | 12625544                                  | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Liik            | Sisu                      |
| E-posti aadress | erkki.aaremaa@1partner.ee |