

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 28.12.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Erma Arendus OÜ

registrikood: 14397366

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Intressikulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Lisa 11 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Erma Arendus OÜ (endine nimi TBK Holding OÜ) asutati 28.12.2017 aastal.

Müügitulu 2018.aastal ei teenitud, tegevustulem oli kahjum 6 267 eurot.

Erma tee 32 tootmis- ja büroohoone arendusprojekt toimub Erma Arendus OÜ poolt soetatud 2-l kinnistul (Erma tee 32 ja Erma tee lõik 3), mis asuvad Jõelähtme vallas, Liivamäe külas. Kinnistud on kehtiva detailplaneeringuga alal, ligipääsuteed ja kommunikatsioonid arenduse alghetkel puudusid. Vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustikud ning rajatised rajatakse vastavalt kinnistute müüjalt üle võetud detailplaneeringu kokkuleppele Jõelähtme Vallavalitsusega 2018. a. IV kvartal – 2019. a. I kvartal.

2019. aastal plaanitakse rajada Erma tee lõik 3 kinnistule uus sõidutee, misjärel alustatakse kinnistu tasuta võõrandamise protsessi Jõelähtme Vallavalitsusele, kuna sellest saab avalikult kasutatav tee. Sidekanalisatsiooni rajamist detailplaneeringu ala kinnistutele plaanitakse alustada 2019. a. IV kvartalis, tööde lõpp on planeeritud samasse kvartalis.

Erma tee 32 kinnistule on plaanis ehitada tootmis- ja büroohoone, projekteerimistööd lõpevad mais 2019. a. peale seda alustatakse ka ehitustöödega, mille planeeritav lõpp on 2020. veebruaris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	28.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138 459	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	56 628	0	2
Kokku käibevarad	195 087	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	143 034	0	3
Kokku põhivarad	143 034	0	
Kokku varad	338 121	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	36 868	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	36 868	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	300 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	5 020	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	305 020	0	
Kokku kohustised	341 888	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 267	0	
Kokku omakapital	-3 767	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	338 121	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.12.2017 - 31.12.2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-1 247	7
Ärikasum (kahjum)	-1 247	
Intressikulud	-5 020	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 267	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Erma Arendus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019

makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Sambliku Maja OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 103	6 103
Ettemaksed	50 525	50 525
Tulevaste perioodide kulud	50 525	50 525
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 628	56 628

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
28.12.2017	0
Ostud ja parendused	143 034
31.12.2018	143 034

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 2 kinnistut aadressil Erma tee 32 ja Erma tee lõik 3 Jõelähtme vallas, Liivamäe külas.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	30 000	0	30 000	0	12%	EUR	13.11.2023	10
Laen seotud isikult	135 000	0	135 000	0	12%	EUR	13.11.2023	10
Laen seotud isikult	135 000	0	135 000	0	12%	EUR	13.11.2023	10
Pikaajalised laenud kokku	300 000	0	300 000	0				
Laenukohustised kokku	300 000	0	300 000	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	36 618	36 618	0
Muud võlad	5 020	0	5 020
Intressivõlad	5 020	0	5 020
Muud võlad	250	250	0
Kokku võlad ja ettemaksed	41 888	36 868	5 020

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	28.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	0

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	28.12.2017 - 31.12.2018	28.12.2017 - 28.12.2017
Juriidilised kulud ja muud kulud	-642	0
Raamatupidamisteenused	-605	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 247	0

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Erma Arendus OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	28.12.2017 - 31.12.2018	28.12.2017 - 28.12.2017
Intressikulu laenudelt	-5 020	0
Kokku intressikulud	-5 020	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Capital Investments B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	28.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	305 020	0

28.12.2017 - 31.12.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen 1	30 000	12%	EUR	13.11.2023
Laen 2	135 000	12%	EUR	13.11.2023
Laen 3	135 000	12%	EUR	13.11.2023

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seisuga 31.12.2018 summas 305 020 eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 300 000 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 5 020 eurot.

Laenude tingimused on kirjeldatud lisas 4, intressikohustis lisas 5.

Lisa 11 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele, mille kohaselt ei tohi netovara olla väiksem kui pool osakapitalist.

Ettevõtte netovara seisuga 31.12.2018 moodustas -3 767 eurot. Plaan on netovara Äriseadustikuga vastavusse viia omanikelaenude omakapitali konverteerimise teel. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

TBK Holding OÜ (registrikood: 14397366) 28.12.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	29.11.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 267
Kokku	-6 267
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 267
Kokku	-6 267

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu