

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tetris Kinnisvara OÜ

registrikood: 11280528

tänava/talu nimi, Tartu mnt 80

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 5219650, +372 6977785

e-posti aadress: eerolukkanen@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte netovara on seisuga 31.12 2017 negatiivne 152 833 eurot. Kuna ettevõtte kohustised on olulises osas seotud osapooltele (omanikele), siis suudetakse kohustised vajadusel kapitaliseerida omakapitali.

Ettevõtte tegevus on jätkuv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 008	3 881
Nõuded ja ettemaksed	37 042	4 181
Kokku käibevarad	44 050	8 062
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	0	318 107
Materiaalsed põhivarad	0	5 158
Kokku põhivarad	0	323 265
Kokku varad	44 050	331 327
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 191	9 691
Võlad ja ettemaksed	5 902	5 542
Kokku lühiajalised kohustised	12 093	15 233
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	184 790	263 277
Kokku pikaajalised kohustised	184 790	263 277
Kokku kohustised	196 883	278 510
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834
Kohustuslik reservkapital	383	383
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 600	39 790
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-205 650	8 810
Kokku omakapital	-152 833	52 817
Kokku kohustised ja omakapital	44 050	331 327

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	83 306	29 762
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 251	-5 939
Mitmesugused tegevuskulud	-12 457	-6 639
Tööjõukulud	-8 483	-6 851
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 158	-1 525
Ärikasum (kahjum)	34 957	8 808
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-240 607	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-205 650	8 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-205 650	8 810

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tetris Kinnisvara OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud 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 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 euro

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu

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 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 132	7 132
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 410	1 410
Muud nõuded	28 500	28 500
Laenu nõuded	28 500	28 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 042	37 042
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 181	4 181
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 181	4 181

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud seotud is	6 191	6 191		
Lühiajalised laenud kokku	6 191	6 191		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud seotud isikutelt	184 790		184 790	
Pikaajalised laenud kokku	184 790		184 790	
Laenukohustised kokku	190 981	6 191	184 790	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud seotud is	9 691	9 691		
Lühiajalised laenud kokku	9 691	9 691		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud seotud isikutelt	263 277		263 277	
Pikaajalised laenud kokku	263 277		263 277	
Laenukohustised kokku	272 968	9 691	263 277	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 327	5 327
Muud võlad	575	575
Kokku võlad ja ettemaksed	5 902	5 902
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 687	4 687
Maksuvõlad	280	280
Muud võlad	575	575
Kokku võlad ja ettemaksed	5 542	5 542

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 834	3 834
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	6 340	5 120
Sotsiaalmaksud	2 143	1 731
Kokku tööjõukulud	8 483	6 851
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 7 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	184 790	263 277
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		9 691

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte netovara on seisuga 31.12.2017 negatiivne 152 833 eurot. Kuna ettevõtte kohustised on olulises osas seotud osapooltele (omanikele), siis suudetakse kohustised vajadusel kapitaliseerida omakapitali.

Ettevõtte tegevus on jätkuv.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2018

Tetris Kinnisvara OÜ (registrikood: 11280528) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN EDULA	Juhatuse liige	19.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-205 650
Kokku	-157 050

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	61136	73.39%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	17470	20.97%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	4700	5.64%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristjan Edula	38005276010		1917 EUR (Lihtomand)
Eero Lukkanen	38005166027		1917 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6977785
Mobiiltelefon	+372 5219650
E-posti aadress	eerolukkanen@hotmail.com