

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.12.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tammsaare Arenduse OÜ

registrikood: 14869993

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6 264 600

e-posti aadress: info@usinvest.eu

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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Eesti SKP vähenes eelmisel aastal hinnanguliselt 3%, mis on vähem, kui enamiks liikmesriikides. Küllalt vastupidavad on kriisis olnud eratarbimine ja eksport. Tööpuudus suurenes eelkõige COVID-19 piirangutest enim mõjutatud sektorites – majutuses ja tootlustuses. Kuna aga sүgisesed piirangud olid kevadistest leebemad, jäi mõju SKP-le kardetust väiksemaks. Piirangute järkjärgulise vähendamise korral oodatakse Eestis sel aastal SKP 2,6%-list kasvu. 2022. aastal peaks taastumine hoogustuma ja SKP kasv peaks küündima 4%-ni. Kasvu mootorina nähakse peamiselt eratarbimist ja investeringuid, kuna majapidamiste rahaline olukord on jäänud vaatamata kriisile küllalt heaks. Inflatsioon, mis 2020. aastal oli korrald ka negatiivne ja aasta kokkuvõttes -0,6%, jääb tööturu madalseisust mõjutatuna 2021. aastal napilt üle 1% . 2022. aastal peaks aga inflatsioon tõusma üle 2% seoses eratarbimise kasvu ja kütuseaktsiisi tõusuga.

Ettevõtte majandustegevus

Tammsaare Arenduse OÜ on emaettevõttele U.S. Invest AS'le kuuluv äriühing, kellele kuulub kinnistu Tallinnas aadressil A.H. Tammsaare tee 56/58. Kinnistule rajatakse uue ajastu büroohoone, mille 7 korrusel on kokku 6 500 m² üüritavat pinda.

Tammsaare Arenduse OÜ asutati 16.12.2019, mistõttu on ettevõtte aruandeaasta 16.12.2019 kuni 31.12.2020. Aruandeaasta lõppes 231 tuhande eurose kahjumiga. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga on 2 170 tuhat eurot.

Aruandeaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne – 8 055 eurot . Ettevõtte tegevusest tulenevalt toimub kinnisvaraarendus pikema perioodi vältel, mistõttu tulud tekivad alles peale arendusprojekti valmimist. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali tõstmiseks seaduses ettenähtud tasemeni ja emaettevõtte on kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Tammsaare Arenduse OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud:

	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,72
Võõrkapitali osakaal koguvardes	1,00%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- *Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused*
- *Võõrkapitali osakaal koguvardes (%) = Kohustused kokku / Varade maht*

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aruandeaastal alustati büroohoone projekteerimisega. Järgmise majandusaasta sүgisel on plaanis alustada ehitustegevusega ja hoone valmimise tähtajaks on planeeritud 2023 aasta esimene kvartal.

Martin Kolga
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	16.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 292	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	17 135	0	2
Varud	121 979	0	3
Kokku käibevarad	140 406	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 170 000	0	5
Kokku põhivarad	2 170 000	0	
Kokku varad	2 310 406	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	193 950	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	193 950	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 113 400	0	6
Võlad ja ettemaksed	11 111	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 124 511	0	
Kokku kohustised	2 318 461	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 501	2 500	8
Ülekurss	219 999	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 555	0	
Kokku omakapital	-8 055	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 310 406	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.12.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 119	9
Mitmesugused tegevuskulud	-120 076	10
Ärikasum (kahjum)	-126 195	
Intressitulud	2	
Intressikulud	-98 862	12
Muud finantstulud ja -kulud	-5 500	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-230 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 555	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tammsaare Arenduse OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tammsaare Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Tammsaare Arenduse OÜ on koostanud väikeettevõtja aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

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

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud hinnatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam.

Netorealiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas "Lõpetamata kinnisvaraobjektid" või "Valmistoodang".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt.

Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna.

Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

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 või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019. aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2020. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned aruandekuupäeva 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 539	16 539
Ettemaksed	596	596
Tulevaste perioodide kulud	596	596
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 135	17 135

Maksude ettemaksed seisuga 31.12.2020 summas 16 539 eurot on käibemaksu ettemaks (lisa 4).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	16.12.2019
Lõpetamata toodang	121 979	0
Kokku varud	121 979	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	16.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	16 539	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 539	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
16.12.2019	0
Ostud ja parendused	2 170 000
31.12.2020	2 170 000

Kinnisvarainvesteeringute otseseid haldamiskulusid oli aruandeaastal 6 119 eurot (lisa 9).

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pangalaen	1 100 000	0	1 100 000	0	5%	EUR	25.12.2022	
Laen emattevõttelt	1 013 400	0	1 013 400	0	3,5%	EUR	18.12.2022	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 113 400	0	2 113 400	0				
Laenukohustised kokku	2 113 400	0	2 113 400	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	192 881	192 881	0
Muud võlad	12 180	1 069	11 111
Intressivõlad	12 180	1 069	11 111
Kokku võlad ja ettemaksed	205 061	193 950	11 111

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	16.12.2019
Osakapital	2 501	2 500
Osade arv (tk)	1	1
22.12.2020 otsustas Tammsaare Arenduse OÜ osanik suurendada Tammsaare Arenduse OÜ osakapitali 1 (ühe) euro võrra, suurendades olemasoleva osa nimiväärtust 1 (ühe) euro võrra. Uueks osakapitali suuruseks sai 2 501 (kaks tuhat viissada üks) eurot ja uueks osa nimiväärtuseks 2 501 (kaks tuhat viissada üks) eurot. Osakapitali suurendati ülekursiga. Sissemakse suurus osakapitali on 1 (üks) euro ja ülekurss on 219 999 (kakssada üheksateist tuhat üheksasada üheksakümmend üheksa) eurot. Seega kuulus uue osa eest tasumisele 220 000 (kakssada kaksikümmend tuhat) eurot. Osade eest tasuti rahalise sissemaksega.		

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	16.12.2019 - 31.12.2020
Ostetud teenused	-5 915
Maamaks	-204
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 119

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	16.12.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Tugiteenused	-116 137	14
Reklaam	-3 920	
Muud	-19	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-120 076	

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Tammsaare Arenduse OÜ-l aruandeaastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	16.12.2019 - 31.12.2020
Intressikulu laenudelt	-98 862
Kokku intressikulud	-98 862

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	16.12.2019 - 31.12.2020
Muud finantskulud	-5 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 500

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020
	Kohustised
Emaettevõtja	1 024 512
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	145 172

Laenud

16.12.2019 - 31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Laen	1 203 400	190 000	30 000	3,5%	EUR	18.12.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	16.12.2019 - 31.12.2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	116 137

Kohustused emaaettevõtjale seisuga 31.12.2020 summas 1 024 512 eurot koosneb emaaettevõtjalt saadud laenuvõlgnevusest summas 1 013 400 eurot (lisa 6) ja laenult arvestatud intressi võlgnevusest summas 11 111 eurot (lisa 7).

Kohustused teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 145 172 eurot koosneb võlgnevusest perioodil 16.12.2019 kuni 31.12.2020 ostetud teenuste eest. Teenuseid osteti aruande perioodil summas 116 137 eurot (lisa 10).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2021

Tammsaare Arenduse OÜ (registrikood: 14869993) 16.12.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KOLGA	Juhatuse liige	15.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 555
Kokku	-230 555
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	1
Vabatahtlik reserv	10 554
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-230 555
Kokku	-220 000

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
U.S. INVEST AKTSIASELTS	10560792	Eesti	2501 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
E-posti aadress	info@usinvest.eu