

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tartu Apartments OÜ

registrikood: 12477701

tänaval nimi, Riia tn 26

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50405

e-posti aadress: sten.tikk@gmail.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Tartu Apartments OÜ on asutatud Riia 26 objekti haldamiseks Tartus. Ettevõtte on välja arendanud ning valmis ehitanud komplekset majutusteenust pakkuda võimaldava majutusasutuse, mis on antud opereerimiseks Hektor Design Hostelsile. Tartu Apartments on hoone omanik.

Olulisemad majandusnäitajad	2020.a.	2019.a.
Müügitulu	213 089	392 709
Ärikasum	70 403	247 937
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-35 353	136 694
Varad	4 171 811	4 247 729
Omakapital	95 391	130 744
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	-31,3%	219,1%
Varade puhasrentaablus (ROA)	-0,8%	3,2%
Keskmine osade arv (tk)	1	1
Omakapitali osakaal bilansimahust(%)	2,3%	3,1%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 813	122 247	
Nõuded ja ettemaksed	69 980	52 781	2
Kokku käibevarad	151 793	175 028	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 025	8 225	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 015 993	4 064 280	4
Materiaalsed põhivarad	0	196	5
Kokku põhivarad	4 020 018	4 072 701	
Kokku varad	4 171 811	4 247 729	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	224 954	216 300	6
Võlad ja ettemaksed	96 425	57 606	7
Kokku lühiajalised kohustised	321 379	273 906	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 333 977	3 627 777	6
Võlad ja ettemaksed	421 064	215 302	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 755 041	3 843 079	
Kokku kohustised	4 076 420	4 116 985	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 244	-8 450	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 353	136 694	
Kokku omakapital	95 391	130 744	
Kokku kohustised ja omakapital	4 171 811	4 247 729	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	213 089	392 709	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 679	-73 018	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 595	-16 054	
Tööjõukulud	-19 637	0	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 775	-55 700	
Ärikasum (kahjum)	70 403	247 937	
Intressitulud	394	396	
Intressikulud	-106 150	-111 639	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 353	136 694	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 353	136 694	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tartu Apartments raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. OÜ Tartu Apartments kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2020 ja lõppes 31. detsember 2020. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt laenulepingute intressimuudatusele toimus intressikohustiste ümberarvestus.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tööjõukuludelt arvestatud maksud kajastatakse kohustuse tekkimise kuul palgamaksude kuluna. Tööjõukuludest kinnipeetud maksud kajastatakse väljamaksete tegemise kuul maksukohustusena. Tuludega kaasnevad maksud kajastatakse vastavalt kehtivatele seadustele.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

- * ettevõtte juhatuse liikmed
- * eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- * eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 256	1 256		
Ostjatelt laekumata arved	1 256	1 256		
Nõuded seotud osapoolte vastu	60 743	60 743		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	731	731		3
Muud nõuded	10 145	6 120	4 025	
Laenunõuded	8 225	4 200	4 025	
Intressinõuded	1 920	1 920		
Ettemaksed	1 130	1 130		
Tulevaste perioodide kulud	1 130	1 130		
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 005	69 980	4 025	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	50 119	50 119		
Muud nõuded	9 757	1 532	8 225	
Laenunõuded	8 225	0	8 225	
Intressinõuded	1 532	1 532	0	
Ettemaksed	1 130	1 130		
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 006	52 781	8 225	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		638	4 764
Üksikisiku tulumaks		375	
Sotsiaalmaks		1 157	
Kohustuslik kogumispension		30	
Töötuskindlustusmaksed		82	
Maamaks		2 776	
Ettemaksukonto jääk	731		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	731	5 058	4 764

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 236 052	4 236 052
Akumuleeritud kulum	-116 313	-116 313
Jääkmaksumus	4 119 739	4 119 739
Amortisatsioonikulu	-55 459	-55 459
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 236 052	4 236 052
Akumuleeritud kulum	-171 772	-171 772
Jääkmaksumus	4 064 280	4 064 280
Ostud ja parendused	7 292	7 292
Amortisatsioonikulu	-55 579	-55 579
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 243 344	4 243 344
Akumuleeritud kulum	-227 351	-227 351
Jääkmaksumus	4 015 993	4 015 993

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	162 059	320 517
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 121	72 192

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-751	-751
Jääkmaksumus	436	436
Amortisatsioonikulu	-240	-240
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-991	-991
Jääkmaksumus	196	196
Amortisatsioonikulu	-196	-196
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-1 187	-1 187
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenukohustised	224 954	224 954			3-5%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	224 954	224 954					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 908 852	0	1 908 852		2-4%	EUR	06.10.2023
Muud pikaajalised laenud	1 425 125	0	1 425 125		3-4%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	3 333 977	0	3 333 977				
Laenukohustised kokku	3 558 931	224 954	3 333 977				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenukohustised	216 300	216 300			3-5%	Eur	2020
Lühiajalised laenud kokku	216 300	216 300					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 027 217	0	2 027 217		2-4%	EUR	06.10.2023
Muud pikaajalised laenud	1 600 560	0	1 600 560		3-4%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	3 627 777	0	3 627 777				
Laenukohustised kokku	3 844 077	216 300	3 627 777				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	58 273	58 273	0	
Võlad töövõtjatele	4 208	4 208	0	
Maksuvõlad	5 058	5 058	0	3
Muud võlad	247 482	1 853	245 629	
Intressivõlad	245 629	0	245 629	
Muud viitvõlad	1 853	1 853	0	
Saadud ettemaksed	27 033	27 033	0	
Muud saadud ettemaksed	27 033	27 033	0	
Nõudeloovutamistest tekkinud kohustis	175 435	0	175 435	
Kokku võlad ja ettemaksed	517 489	96 425	421 064	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	52 842	52 842	0	
Maksuvõlad	4 764	4 764	0	3
Muud võlad	215 302	0	215 302	
Intressivõlad	215 302	0	215 302	
Kokku võlad ja ettemaksed	272 908	57 606	215 302	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	213 089	392 709
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	213 089	392 709
Kokku müügitulu	213 089	392 709
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	162 059	320 517
Kinnisvara haldustulu	51 030	72 192
Kokku müügitulu	213 089	392 709

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	13 737	0
Sotsiaalmaksud	4 707	0
Muud	1 193	0
Kokku tööjõukulud	19 637	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 411	1 846 189	58 435	1 815 862

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	96 781	0	362 038

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu Apartments OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tartu Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tartu Apartments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 353
Kokku	92 891

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	128 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 353
Kokku	92 891

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	213089	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Saarevahi Saladus	14648532	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Kala House OÜ	14391808	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sten.tikk@gmail.com