

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Addison

registrikood: 10285340

tänav, maja ja korteri number: Endla tn 45a // Tulika tn 31

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10615

telefon: +372 5061101

e-posti aadress: taksopargimaja@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	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Addison peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara üürileandmine ja haldus. Ettevõtte omandis on Tallinna südalinnas asuv kinnistu, millel asuv büroo-ja kaubanduspindadega hoone genereerib püsivat üüritulu. Üüritulu on olnud stabiilselt kasvav, küll aga vähenesid 2020.aastal koroonapiirangute tulemusel ajutiselt muud tulud. Olulisi muudatusi pole ettevõtte tegevuses plaanis ka järgnevatel aastatel.

Ettevõtte juhtkond on analüüsinud üürileantava pinna suurendamise võimalusi ning teinud ettevalmistusi olemasolevale büroohoonele juurdeehituse püstitamiseks, kuid käesoleva aruande koostamise seisuga ei ole projekti realiseerimist veel alustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	265 195	153 580	
Nõuded ja ettemaksed	127 222	128 999	2
Kokku käibevarad	392 417	282 579	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	625	625	3
Nõuded ja ettemaksed	105 000	162 779	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 299 971	1 299 971	4
Materiaalsed põhivarad	1 437	0	5
Kokku põhivarad	1 407 033	1 463 375	
Kokku varad	1 799 450	1 745 954	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	24 734	22 521	6
Kokku lühiajalised kohustised	24 734	22 521	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	284 651	311 142	9
Kokku pikaajalised kohustised	284 651	311 142	
Kokku kohustised	309 385	333 663	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	750	750	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 408 985	1 325 786	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 774	83 199	7
Kokku omakapital	1 490 065	1 412 291	
Kokku kohustised ja omakapital	1 799 450	1 745 954	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	192 963	216 008
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-75 071	-83 011
Brutokasum (-kahjum)	117 892	132 997
Üldhalduskulud	-34 764	-38 675
Muud äritulud	231	2 162
Muud ärikulud	-5 593	0
Ärikasum (kahjum)	77 766	96 484
Intressitulud	8	-13 285
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 774	83 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 774	83 199

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantarvuandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Vastavalt raamatupidamise seadusele esitab ettevõtte väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb kahest põhjaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused ning omakapital on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditüluna või –kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Ostjatelt laekumata arveid hinnatakse lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab üüritulo 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).

Alates 2019.aastast kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse.

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtmisega otseselt seonduvatest väljaminekutest. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	20-25%
Muu inventar	20-50%

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

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 õiglasest väärtusest). 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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel 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

Müügitulu kajastamise momendiks on kauba müügi puhul selle omandiõiguse üleminek ostjale ja teenuse müügil ostja poolt aktsepteerimise ehk vastuvõtmise hetk. Kinnisvara müügi puhul kajastatakse tulu notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimise hetkel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 2015.aastast on tulumaksu määraks 20/80 väljamakstud netosummalt, teatud tingimustel saab rakendada ka vähendatud määrat 14/86.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata sellest, millise perioodi kasumit jaotatakse või millal dividendide väljamakse reaalselt tehakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1) tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid, nende lähedasi perekonnaliikmeid (abikaasa, elukaaslane või otsejoones sugulane) ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- 2) emaettevõtet, tütar- ja sidusettevõtteid ning teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) olulise osalusega eraisikust omanikke (üle 10%, v.a. juhul kui neil puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 848	6 848	
Ostjatelt laekumata arved	22 856	22 856	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 008	-16 008	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 659	1 659	
Muud nõuded	181 897	76 897	105 000
Laenunõuded	170 000	65 000	105 000
Intressinõuded	11 897	11 897	
Ettemaksed	8 767	8 767	
Muud lühiajalised nõuded	33 051	33 051	
Kokku nõuded ja ettemaksed	232 222	127 222	105 000

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 741	20 741	
Ostjatelt laekumata arved	22 140	22 140	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 399	-1 399	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 644	2 644	
Muud nõuded	232 897	70 118	162 779
Laenunõuded	215 000	60 000	155 000
Intressinõuded	17 897	10 118	7 779
Muud lühiajalised nõuded	35 496	35 496	
Kokku nõuded ja ettemaksed	291 778	128 999	162 779

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12487467	Kala Yogi Maja OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Kala Yogi Maja OÜ	625	625
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	625	625

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	25 000	0	25 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	25 000	0	25 000
Ümberliigitamised		1 274 971	1 274 971
31.12.2019			
Soetusmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
31.12.2020			
Soetusmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 274 971
Ümberliigitamised	-1 274 971
31.12.2019	0
31.12.2020	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	143 236	137 265
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 529	23 600

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud büroohoone Tallinnas ning kinnistu Võru maakonnas.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	15 821	24 921	40 742
Akumuleeritud kulum	-11 480	-24 921	-36 401
Jääkmaksumus	4 341	0	4 341
Müügid (jääkmaksumuses)	-4 341		-4 341
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 800	24 921	27 721
Akumuleeritud kulum	-2 800	-24 921	-27 721
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	1 513	1 513
Amortisatsioonikulu	0	-76	-76
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	26 434	26 434
Akumuleeritud kulum	0	-24 997	-24 997
Jääkmaksumus	0	1 437	1 437

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	6 167
Kokku	0	6 167

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 160	8 160
Võlad töövõtjatele	1 883	1 883
Maksuvõlad	3 165	3 165
Muud võlad	11 526	11 526
Kokku võlad ja ettemaksed	24 734	24 734
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 578	7 578
Võlad töövõtjatele	1 883	1 883
Maksuvõlad	3 734	3 734
Muud võlad	9 326	9 326
Kokku võlad ja ettemaksed	22 521	22 521

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 189 407	1 127 188
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	297 352	281 797
Kokku tingimuslikud kohustised	1 486 759	1 408 985

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	18 758	17 821
Sotsiaalmaksud	6 340	6 024
Kokku tööjõukulud	25 098	23 845
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 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	134 450	284 651	119 450	311 142

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad				
Laen	15 000	0		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	0	26 491	0%	EUR

2019	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	0	14 695	0%	EUR

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	5 640	5 640

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2022

Osaühing Addison (registrikood: 10285340) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI NOOL	Juhatuse liige	07.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 408 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 774
Kokku	1 486 759
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 486 759
Kokku	1 486 759

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 408 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 774
Kokku	1 486 759
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 486 759
Kokku	1 486 759

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	143236	74.23%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	49727	25.77%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Reval Reklaam	10978304	Eesti	1533 EUR (Lihtomand)
Erki Nool	37006250283	Eesti	1023 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5061101
E-posti aadress	taksopargimaja@gmail.com