

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 22.09.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Telliskivi Residences OÜ

registrikood: 16058289

tänavanimi: Maakri tn

maja number: 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Telliskivi Residences OÜ asutati 20.09.2020.a eesmärgiga omandada Telliskivi 8, Pelgulinn, Tallinn asuv kinnistu. Plaanis on rekonstrueerida kinnistul olev elamuhoone vastavalt ajastu miljööle ja lisaks kerkib hoovi veel ka uus eraldatud kortermaja. Kokku saab olema 14 korterit. Kinnistu suhtes sõlmiti asjaõigusleping detsembris 2020.a.

2021. aasta suveni teenis ettevõtte üüritulu, kuni lahkusid viimased üürnikud rekonstrueeritavast hoonest.

Alustatud on projekteerimistöödega ning ehitusloa taotluseni loodetakse jõuda 2022 aasta suvel. Ehituse alguseks on prognoositud 2023 aasta I kvartal.

Ehitusturul on ebakindlust seoses materjalide kättesaadavuse ja hindadega, kuid Telliskivi Residences OÜ meeskond on arvamisel, et ehituse alguseks on turg stabiliseerunud ning ehitustööd saab edukalt lõpuni viia. Nii üüri- kui korterite müügiturul raskusi tunda ei ole. Pigem liiguvad hinnad endiselt ülespoole ja väljavaade projekti edu osas on positiivne.

Aruandeperioodil toimus kinnistu omandamine ning ettevõtte teenis üüritulu 18 tuhat eurot. Seoses sellega aruandeperioodi tulemiks kujunes kahjum, 110 tuhat eurot. Seega 31.12.2021 seisuga omakapital ei vastanud nõuetele. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevate aastate tulude arvelt. Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	22.09.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 036	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	12 764	0	2
Varud	677 868	0	3
Kokku käibevarad	703 668	2 500	
Kokku varad	703 668	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 668	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	26 668	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	687 000	0	4,9
Võlad ja ettemaksed	97 557	0	5,9
Kokku pikaajalised kohustised	784 557	0	
Kokku kohustised	811 225	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-110 057	0	
Kokku omakapital	-107 557	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	703 668	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	22.09.2020 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	18 085	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 809	6
Mitmesugused tegevuskulud	-19 794	7
Äri kasum (kahjum)	-12 518	
Intressikulud	-97 557	9
Muud finantstulud ja -kulud	18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-110 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-110 057	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Residences OÜ aruandeaasta 22.09.2020-31.12.2021 raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tulud

Tulu 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.

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 potentsiaalselt tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 352	1 352	0
Ostjatelt laekumata arved	1 352	1 352	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 412	11 412	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 764	12 764	0

	22.09.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	22.09.2020
Lõpetamata toodang	677 868	0
Lõpetamata ehitis	677 868	0
Kokku varud	677 868	0

Lõpetamata ehitisena on kajastatud arendatavad kortemajad müügiks Telliskivi tänaval Tallinnas

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud grupi omanikelt	687 000		687 000		15%	EUR	2023	9
Pikaajalised laenud kokku	687 000		687 000					
Laenukohustised kokku	687 000		687 000					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 089	22 089	0	
Muud võlad	97 557	0	97 557	
Intressivõlad	97 557	0	97 557	9
Ehitusaegne tagatis	4 579	4 579	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	124 225	26 668	97 557	

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	22.09.2020 - 31.12.2021	22.09.2020 - 22.09.2020
Energia	-6 298	0
Elektrienergia	-6 298	0
Vesi ja kanalisatsioon	-993	0
Haldusteenuste kulud	-1 289	0
Kinnistu korrash.	-1 131	0
Sidekulud, IT ja valvekulud	-662	0
Objekti maamaks	-436	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 809	0

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	22.09.2020 - 31.12.2021	22.09.2020 - 22.09.2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 734	0
Turundus ja reklaam	13 019	0
Juriidilised kulud, riigilõivud ja õigusabi	370	0
Raamatupidamisteenused	4 585	0
Muud	86	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 794	0

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Telliskivi Residences OÜ-l puudusid töötajad

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Montes Auri OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	22.09.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	687 000	0	4
Kokku laenukohustised	687 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	97 557	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	97 557	0	

LAENUKOHUSTISED	22.09.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	687 000	0	687 000	97 557	4,5
Kokku laenukohustised	0	687 000	0	687 000	97 557	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

Telliskivi Residences OÜ (registrikood: 16058289) 22.09.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	29.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-110 057
Kokku	-110 057
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-110 057
Kokku	-110 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18085	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Montes Auri OÜ	11740674	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee