

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.06.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Tallinn Retail Park Development

registrikood: 16253022

tänava nimi, Tartu mnt 25

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: info@vph.lt



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

 2

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Tallinn Retail Park Development OÜ asutati 16.06.2021. Ettevõtte tegevusalaks on arendada ja opereerida ca 20 000 m² suurust kaubandusparki.

2021. aastal sõlmiti maaostu võlaõigusleping ning alustati kaubanduspargi projekteerimisega, selleks et saada ehitusluba (mis planeeritult saakase aprillis 2022). Toimusid läbirääkimised potentsiaalsete üürnikega ning sõlmiti üürilepingud.

2021 müügitulu ei saadud, kuid tehti kulutusi objekti projekteerimiseks, üürnike leidmiseks ja üürilepingute sõlmimiseks.

Ettevõtte omanikud loodavad ehitusega alustada 2022. aasta keskel ja kaubanduspargi avada 2023. aasta II kvartalis. Pärast avamist on eeldatav aastane müügitulu 2 500 000 eurot.

Kaubanduspargi arendamise ajastust võivad negatiivselt mõjutada Ukraina sõda ja mõnede ehitusmaterjalide vähesus. Samas ka inflatsioon ja kõrgemad ehitushinnad.

Ettevõtte 2021 a omakapital oli negatiivne, kuna arendusfaasis ettevõtte on investeringuid ja kulusid, aga puuduvad tulud. Pärast arendustegevust hakkab ettevõtte saama üüritulu (peale kaubanduskeskuse avamist). Renditegevus toodab ettevõttele kasumit ning see katab negatiivse omakapitali.

Barry Nabuurs
Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2021	16.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 069 866	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	74 556	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 306	0	
Ettemaksed	56 250	0	
Kokku käibevarad	1 144 422	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 512 102	0	2
Kokku põhivarad	1 512 102	0	
Kokku varad	2 656 524	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	130 370	0	
Võlad tarnijatele	105 553	0	
Muud võlad	24 817	0	
Kokku lühiajalised kohustised	130 370	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 520 000	0	3
Võlad ja ettemaksed	57 184	0	
Muud võlad	57 184	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 577 184	0	
Kokku kohustised	2 707 554	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 030	0	
Kokku omakapital	-51 030	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 656 524	2 500	

Altkirjastatud identitiseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

13 06 2022

Audit & Consult OÜ

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.06.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-750	
Mitmesugused tegevuskulud	-60 280	4
Ärikasum (kahjum)	-61 030	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-61 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 030	

Alkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

13 06 2022


Audit & Consult OÜ



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn Retail Park Development OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega, kasutatakse kasumiaruande skeemi 1.

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, ehitised), mida ettevõtte hoiab 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).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele on juurde liidetud otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused, kuna kinnisvaraobjekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenuga. Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse alates hetkest, mil on tekkinud nii varaobjekti valmistamisega kaasnevad vältimatud laenukasutuse kulutused kui kulutused vara valmistamiseks. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast.

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 muude 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.

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialled for identification purposes only

13 06 2022

Audit & Consult OÜ

6

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		Kokku	
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed		
16.06.2021			
Soetusmaksumus	0		0
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	0		0
Ostud ja parendused	1 512 102		1 512 102
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 512 102		1 512 102
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	1 512 102		1 512 102

Alkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

13 06 2022

Audit & Consult OÜ

 7

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Lemay Holding Limited	1 300 000		1 300 000		8,4	EUR	29.06.2026	
Lemay Holding Limited	1 220 000		1 220 000		8,4	EUR	14.12.2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 520 000		2 520 000					
Laenukohustised kokku	2 520 000		2 520 000					5

Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	16.06.2021 - 31.12.2021	16.06.2021 - 16.06.2021
Mitmesugused bürookulud	100	0
Raamatupidamine	3 879	0
Juriidilised kulud	56 181	0
Muud	120	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	60 280	0

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	16.06.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 520 000	0	3
Kokku laenukohustised	2 520 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 184	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 184	0	

Altkirjastatud identifitseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

13 06 2022

Audit & Consult OÜ



LAENUKOHUSTISED	16.06.2021	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 520 000	2 520 000	57 184	3
Kokku laenukohustised	0	2 520 000	2 520 000	57 184	

Altkirjastatud identitiseerimiseks/
Initialed for identification purposes only

13 06 2022



Audit & Consult OÜ



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13 June, 2022

OÜ Tallinn Retail Park Development (registrikood: 16253022) 16.06.2021 - 31.12.2021
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Barry Theodore Nabuurs

Juhatuse liige

13 June, 2022



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinn Retail Park Development OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Tallinn Retail Park Development OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning perioodi 16.06.2021-31.12.2021 kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning perioodi 16.06.2021-31.12.2021 finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Kairi Luigelaht-Teder

Vandeauditiitori tegevusluba number 546

Audit & Consult OÜ

Auditoorettevõtja tegevusluba number 280

Telliskivi 60/1, Tallinn 10412

13.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 030
Kokku	-61 030
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-61 030
Kokku	-61 030

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
UAB Venturecorp Property Holdings		Leedu	5010 EUR (Lihtomand)
Lemay Holding Limited		Küpros	4990 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	randu.riiberg@glimstedt.ee