

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu Apartments OÜ

registrikood: 12477701

tänava nimi Riia tn

maja nr: 26

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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	8
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	2021.a.	2020.a.
Müügitulu	394 111	213 089
Ärikasum	181 099	70 403
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	62 357	-35 353
Varad	4 094 118	4 171 811
Omakapital	157 748	95 391
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	49,3%	-31,3%
Varade puhasrentaablus (ROA)	1,5%	-0,8 %
Keskmine osade arv (tk)	1	1
Omakapitali osakaal bilansimahust(%)	3,9%	2,3%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 060	81 813	
Nõuded ja ettemaksed	25 231	69 980	2
Kokku käibevarad	94 291	151 793	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	39 431	0	
Nõuded ja ettemaksed	0	4 025	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 960 396	4 015 993	4 ja 5
Kokku põhivarad	3 999 827	4 020 018	
Kokku varad	4 094 118	4 171 811	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	235 220	224 954	6
Võlad ja ettemaksed	102 670	96 425	7
Kokku lühiajalised kohustised	337 890	321 379	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 106 338	3 333 977	6
Võlad ja ettemaksed	492 142	421 064	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 598 480	3 755 041	
Kokku kohustised	3 936 370	4 076 420	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 891	128 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 357	-35 353	
Kokku omakapital	157 748	95 391	
Kokku kohustised ja omakapital	4 094 118	4 171 811	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	394 111	213 089	9
Muud äritulud	431	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-101 139	-55 679	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 427	-11 595	
Tööjõukulud	-43 910	-19 637	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 597	-55 775	4
Muud ärikulud	-370	0	
Ärikasum (kahjum)	181 099	70 403	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10 317	0	
Intressitulud	4	394	
Intressikulud	-108 429	-106 150	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 357	-35 353	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 357	-35 353	

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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.jaanuar 2021 ja lõppes 31. detsember 2021. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eurodes. Ettevõtte aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav.

Aksiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

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. Kinnisvarainvesteeringu objekte kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvarainvesteeringu objektide amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Maad ei amortiseerita.

Amortiseerimine peab väljendama vara kasutamist, mitte ilmingimata tema väärtuse muutumist.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

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 ärilistele otsustele. 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 ärilistele otsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 739	1 739		
Ostjatelt laekumata arved	1 739	1 739		
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 822	21 822		11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	507	507		3
Ettemaksed	1 163	1 163		
Tulevaste perioodide kulud	1 163	1 163		
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 231	25 231		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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		11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	731	731		3
Laenunõuded	8 225	4 200	4 025	
Muud nõuded	1 920	1 920		
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		638
Üksikisiku tulumaks		139		375
Sotsiaalmaks		601		1 157
Kohustuslik kogumispension		16		30
Töötuskindlustusmaksed		42		82
Maamaks		1 002		2 776
Ettemaksukonto jääk	507		731	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	507	1 800	731	5 058

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-55 597	-55 597
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 243 344	4 243 344
Akumuleeritud kulum	-282 948	-282 948
Jääkmaksumus	3 960 396	3 960 396

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	341 490	162 059
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	107 581	62 121

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
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
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 187	1 187
Akumuleeritud kulum	-1 187	-1 187
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud lühiajalised laenukohustised	235 220	235 220			3-5%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	235 220	235 220					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 673 632	0	1 673 632		2-4%	EUR	2023
Muud pikaajalised laenud	1 432 706	0	1 432 706		3-4%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	3 106 338	0	3 106 338				
Laenukohustised kokku	3 341 558	235 220	3 106 338				
	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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	63 426	63 426	0	
Võlad töövõtjatele	1 812	1 812	0	
Maksuvõlad	1 800	1 800	0	3
Muud võlad	312 745	450	312 295	
Intressivõlad	312 295	0	312 295	
Muud viitvõlad	450	450	0	
Saadud ettemaksed	35 182	35 182	0	
Muud saadud ettemaksed	35 182	35 182	0	
Nõudeloovutamises tekkinud kohustis	179 847	0	179 847	
Kokku võlad ja ettemaksed	594 812	102 670	492 142	

	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	
Nõudeloovutamises tekkinud kohustis	175 435	0	175 435	
Kokku võlad ja ettemaksed	517 489	96 425	421 064	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	394 111	213 089
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	394 111	213 089
Kokku müügitulu	394 111	213 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	341 490	162 059
Kinnisvara haldustulu	52 621	51 030
Kokku müügitulu	394 111	213 089

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	30 523	13 737
Sotsiaalmaksud	10 586	4 707
Muud	2 801	1 193
Kokku tööjõukulud	43 910	19 637
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 821	69 411	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 821	69 411	2
Laenukohustised			
Kokku laenukohustised	1 840 128	1 846 189	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 385 074	1 425 125	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 665	0	
Kokku laenukohustised	1 394 739	1 425 125	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	492 142	421 064	
Kokku võlad ja ettemaksed	492 142	421 064	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 025	0	7 025	0	0	
Kokku antud laenud	7 025	0	7 025	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 425 125	68 000	108 051	1 394 739	38 410	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 665	0	9 665	0	
Kokku laenukohustised	1 425 125	77 665	108 051	1 404 404	38 410	

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	70 005	0	0	96 781	0
Kokku müüdnud	0	70 005	0	0	96 781	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	30.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu Apartments OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tartu Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 ülevaatusse 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

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

30.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Tartu Apartments OÜ (registrikood: 12477701) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	30.05.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 357
Kokku	155 248

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 357
Kokku	155 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	394111	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BHG Finance OÜ	11880562	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Kala House OÜ	14391808	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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