

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: TERAMO OÜ

registrikood: 10915686

tänava/talu nimi, Nõmmeringi tn 13
maja ja korteri number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 60534

telefon: +372 56233388

e-posti aadress: teramo@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Teramo OÜ on loodud kinnisvara arenduse eesmärgil. Käesoleval ajal on põhitegevuseks alltöövõtjana ehitusteenuse osutamine. 2020.aastal lisandus kinnisvaraprojekt Võrus.

2020.aastal osteti Võrus 22 korterit, millest 2021. aastal õnnestus müüa 16.

Osutati remondi- ja ehitusteenust erinevatele ettevõtetele ja eraisikutele. Ehitusteenuse käive oli 123 tuhat eurot (eelmisel aastal 59 tuhat eurot).

Järgmisel majandusaastal on plaan Võru kinnisvaraprojekt lõpule viia: müüa korterid ja maksta tagasi selle projekti finantseerimiseks võetud laenud. Jätakuvalt osutatakse ehitus- ja remonditeenuseid.

Erki Jõelaid

Tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 354	7 598	2
Nõuded ja ettemaksed	157 014	281 857	3
Varud	193 476	722 720	4
Kokku käibevarad	382 844	1 012 175	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	138 058	158 249	6
Materiaalsed põhivarad	1 370	2 710	7
Kokku põhivarad	139 428	160 959	
Kokku varad	522 272	1 173 134	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	240 257	1 052 899	8
Võlad ja ettemaksed	65 132	8 301	9
Kokku lühiajalised kohustised	305 389	1 061 200	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	60 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	60 000	
Kokku kohustised	305 389	1 121 200	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	11
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 982	118 957	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 949	-69 975	
Kokku omakapital	216 883	51 934	
Kokku kohustised ja omakapital	522 272	1 173 134	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 148 084	59 539	12
Muud äritulud	14 041	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-826 990	-64 875	13
Mitmesugused tegevuskulud	-23 262	-23 567	14
Tööjõukulud	-9 384	-33 557	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 466	-5 974	
Ärikasum (kahjum)	297 023	-68 434	
Intressikulud	-126 074	-1 541	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	164 949	-69 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 949	-69 975	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Teramo 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartitega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse otsearvestuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	3 072	87
Arvelduskontod	29 282	7 511
Kokku raha	32 354	7 598

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 752	4 752	
Ostjatelt laekumata arved	4 752	4 752	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 088	5 088	5
Laenunõuded	98 784	98 784	
Muud nõuded	48 390	48 390	
Intressinõuded	21 430	21 430	
Viitlaekumised	26 960	26 960	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 014	157 014	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 760	5 760	
Ostjatelt laekumata arved	5 760	5 760	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	538	538	5
Laenunõuded	35 000	35 000	
Muud nõuded	48 390	48 390	
Intressinõuded	21 430	21 430	
Viitlaekumised	26 960	26 960	
Ettemaksed	43 184	43 184	
Muud makstud ettemaksed	43 184	43 184	
Muud nõuded	148 985	148 985	
Kokku nõuded ja ettemaksed	281 857	281 857	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	193 476	722 720
Korterid müügiks	193 476	722 720
Kokku varud	193 476	722 720

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 088		538	
Üksikisiku tulumaks		99		218
Sotsiaalmaks		152		709
Kohustuslik kogumispension		17		34
Töötuskindlustusmaksed		4		35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 088	272	538	996

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	112 306	96 926	209 232
Akumuleeritud kulum		-46 350	-46 350
Jääkmaksumus	112 306	50 576	162 882
Amortisatsioonikulu		-4 633	-4 633
31.12.2020			
Soetusmaksumus	112 306	96 926	209 232
Akumuleeritud kulum		-50 983	-50 983
Jääkmaksumus	112 306	45 943	158 249
Müügid	-8 379	-7 686	-16 065
Amortisatsioonikulu		-4 126	-4 126
31.12.2021			
Soetusmaksumus	103 927	86 775	190 702
Akumuleeritud kulum		-52 644	-52 644
Jääkmaksumus	103 927	34 131	138 058

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	30 105	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2019				
Soetusmaksumus	5 738	3 750	9 488	9 488
Akumuleeritud kulum	-2 937	-2 500	-5 437	-5 437
Jääkmaksumus	2 801	1 250	4 051	4 051
Amortisatsioonikulu	-841	-500	-1 341	-1 341
31.12.2020				
Soetusmaksumus	5 738	3 750	9 488	9 488
Akumuleeritud kulum	-3 778	-3 000	-6 778	-6 778
Jääkmaksumus	1 960	750	2 710	2 710
Amortisatsioonikulu	-840	-500	-1 340	-1 340
31.12.2021				
Soetusmaksumus	4 200	3 750	7 950	7 950
Akumuleeritud kulum	-3 080	-3 500	-6 580	-6 580
Jääkmaksumus	1 120	250	1 370	1 370

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	118 985	118 985			4,5-19%	EUR	31.12.2022
Seotud ettevõtte	26 000	26 000			6%	EUR	31.12.2022
Ühisrahasutusplatvorm	61 058	61 058			11%	EUR	31.12.2022
Eraisik	34 214	34 214			0	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	240 257	240 257					
Laenukohustised kokku	240 257	240 257					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	461 485	461 485			4,5-19%	EUR	31.12.2021
Seotud ettevõtte	30 000	30 000			0	EUR	31.12.2021
Ühisrahasutusplatvorm	545 000	545 000			11%	EUR	05.08.2021
Eraisik	7 500	7 500				EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	1 043 985	1 043 985					
Pikaajalised laenud							
Firma omanik	68 914	8 914	60 000				
Pikaajalised laenud kokku	68 914	8 914	60 000				
Laenukohustised kokku	1 112 899	1 052 899	60 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	193 476	722 720
Kokku	193 476	722 720

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 660	4 660	
Võlad töövõtjatele	200	200	
Maksuvõlad	272	272	5
Saadud ettemaksed	60 000	60 000	
Muud saadud ettemaksed	60 000	60 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 132	65 132	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 509	3 509	
Võlad töövõtjatele	936	936	
Maksuvõlad	996	996	5
Muud võlad	2 860	2 860	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 301	8 301	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	171 145	39 186
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	42 786	9 796
Kokku tingimuslikud kohustised	213 931	48 982

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 148 084	59 539
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 148 084	59 539
Kokku müügitulu	1 148 084	59 539
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	122 724	59 539
Korterite müük	1 025 360	0
Kokku müügitulu	1 148 084	59 539

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	123 732	42 834
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	659 509	0
Teenused	43 749	22 041
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	826 990	64 875

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	234	660
Energia	5 815	3 800
Elektrienergia	1 875	761
Kütus	3 940	3 039
Mitmesugused bürookulud	869	810
Lähetuskulud	1 232	2 161
Muud transpordikulud	2 013	3 010
Pangateenused	575	211
Väheväärtuslik inventar	104	731
Kindlustus	1 336	608
Muud	11 084	11 576
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 262	23 567

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 103	25 189
Sotsiaalmaksud	2 221	8 178
Muud	60	190
Kokku tööjõukulud	9 384	33 557
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 214	98 914
Kokku laenukohustised	60 214	98 914

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 364	30 000	-1 450	98 914	0
Kokku laenukohustised	70 364	30 000	-1 450	98 914	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 914	-38 700	60 214	0
Kokku laenukohustised	98 914	-38 700	60 214	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	4 229	9 760

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2022

TERAMO OÜ (registrikood: 10915686) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI JÕELAID	Juhatuse liige	12.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 982
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 949
Kokku	213 931
Jaotamine	
Kokku	213 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1025360	89.31%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	122724	10.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erki Jõelaid	36310152738	Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, Eesti	42000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56233388
E-posti aadress	teramo@hot.ee