

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.03.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Otto Maja OÜ

registrikood: 14213515

tänavanimi, maja number: Estonia pst 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 5109959

e-posti aadress: lembit.tampere@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 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 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Otto Maja OÜ loodi 2017 aasta arendamiseks aadressil Kotzebue 14 asuvad kinnistut, mis kannab maadeavastaja Otto von Kotzebue järgi nime Otto Maja. Hoonesse on plaan rajada 19 korterit, 5 büroopinda ja 1 äripind. Maja valmib 2018. aastal.

Kuna 2017 aasta tegeleti peamiselt hoone ehitustöödega, siis olid ettevõttel 2017 aasta ainult kulud ning omakapital seetõttu negatiivne. Negatiivse omakapitali probleem lahenes 2018 aastal, kui algas korterite müügitegevus.

2017. aastal ettevõttel puudusid töötajad ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	01.03.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	94	5 000	
Nõuded ja ettemaksed	7 014	0	2
Varud	3 799 872	0	3
Kokku käibevarad	3 806 980	5 000	
Kokku varad	3 806 980	5 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 903 174	0	4
Võlad ja ettemaksed	908 403	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 811 577	0	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 174 074	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 174 074	0	
Kokku kohustised	3 985 651	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-183 671	0	
Kokku omakapital	-178 671	5 000	
Kokku kohustised ja omakapital	3 806 980	5 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.03.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Muud äritulud	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 618	6
Mitmesugused tegevuskulud	-72 054	7
Muud ärikulud	-9 650	
Ärikasum (kahjum)	-125 321	
Intressikulud	-58 350	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-183 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-183 671	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Otto Maja OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsarvestuse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Eesti Vabariigi finantsarvestuse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamisstandard, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on Otto Maja OÜ väikeettevõtja ja selle kohaselt on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni kolm kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. 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 vähendamisena.

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

Varud

Varudena kajastatakse müügi eesmärgil ehitatavaid kortereid ja kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise omahinna meetodit.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumusse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Alates 1 jaanuarist 2015. aastast on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Otto maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

31.12.2017 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne ehk vastuolus äriseadustikuga. Negatiivne omakapital tekkis kuna ettevõtte oli 2017. aastal ainult kulud. Negatiivne omakapitali probleem lahenes 2018. aastal. Käesoleva aruande koostamise ajaks on ettevõtte piisavalt teeninud kasumit, et äriseadustiku nõudega kooskõlas olla.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 314	5 314	8
Muud nõuded	1 000	1 000	
Ettemaksed	700	700	
Muud makstud ettemaksed	700	700	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 014	7 014	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017
Lõpetamata toodang	3 799 872
Kotzebue 14	3 799 872
Kokku varud	3 799 872

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	461 356	461 356			5%-12%	EUR	31.12.2018	8
Lühiajalised laenud kokku	461 356	461 356						
Pikaajalised laenud								
Laen pangast	1 441 818	1 441 818			Euribor + 5,5%	EUR	31.12.2018	
Pikaajalised laenud kokku	1 441 818	1 441 818						
Laenukohustised kokku	1 903 174	1 903 174						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	
Ehitised	3 729 214	
Kokku	3 729 214	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	249 172	249 172	0	
Muud võlad	1 228 988	54 914	1 174 074	
Intressivõlad	54 914	54 914	0	8
Muud viitvõlad	1 174 074	0	1 174 074	8
Saadud ettemaksed	604 317	604 317	0	
Muud saadud ettemaksed	604 317	604 317	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 082 477	908 403	1 174 074	

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.03.2017 - 31.12.2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	43 618
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 618

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.03.2017 - 31.12.2017
Energia	1 495
Soojusenergia	1 495
Veevarustusteenused	504
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 694
Pangateenused	34 115
Reklaamikulud	17 436
Muud	15 810
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 054

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 014	1 199 223
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	492 121

01.03.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen seotud osapooltelt	26 200	12%	EUR	31.12.2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen seotud osapooltelt	190 000	5-12%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	01.03.2017 - 31.12.2017
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 278 726

Seotud osapoolte ostude all on tegu kinnisvara (Kotzebue 14 kinnistu) ostuga summas 2 226 147 eur ja teenuste ostuga 52 579 eur.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2019. aastal alusta EMTA osaühingu suhtes kontrollimenetlust, mis päädis ettekirjutusega käibemaksu tasumiseks enam kui 240 000,00 eur ulatuses. Ettevõtte vaidlustas maksunõude kohtus ning saavutas 2022. aasta suvel Riigikohtus võidu, millega maksunõue tühistati täies ulatuses.

Ettevõtte on tänaseks realiseerinud kõik korteriomandid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.09.2022

Otto Maja OÜ (registrikood: 14213515) 01.03.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBIT TAMPERE	Juhatuse liige	07.09.2022
ARTUR SUITS	Juhatuse liige	09.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Otto Maja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Otto Maja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Otto Maja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Veiber

Vandeaudiitori number 295

Osaühing Audiitoribüroo Revisor

Audiitorettevõtja tegevusloa number 38

Tartu tn 3, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71004

13.10.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Otto Maja OÜ (registrikood: 14213515) 01.03.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE VEIBER	Vandeaudiitor	13.10.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-183 671
Kokku	-183 671
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-183 671
Kokku	-183 671

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lembit Tampere	37509080230	Eesti	263 EUR (Lihtomand)
Tiina Teemant Hesse	46102210364	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Crowdestate NMT40 SPV OÜ	12791314	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Osaühing MN Invest	10811685	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Osaühing Servolex Investments	10791868	Eesti	400 EUR (Lihtomand)
Osaühing VE Invest	10842543	Eesti	250 EUR (Lihtomand)
Suits Invest OÜ	11936733	Eesti	1267 EUR (Lihtomand)
VR Valduse OÜ	14171886	Eesti	320 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5109959
E-posti aadress	lembit.tampere@gmail.com