

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Teatri Maja Residents OÜ

registrikood: 12924241

tänava/talu nimi, Teatri väljak 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 5153383

e-posti aadress: ivi@teatrimaja.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond 2021

Eesti majandus kasvas mullu IV kvartalis aastavõrdluses 8,6% ja võrreldes III kvartaliga 1,8%. 2021. aasta kokkuvõttes kasvas majandus 8,3%.

Eratarbimise reaalkasv oli 2021. aasta IV kvartalis aastavõrdluses 6,9%, kuid seda mõjutas energiahindade ja tarneprobleemide najal kiirenenud hinnatõus. Hindade kasv puudutas kõige rohkem eluasemega seotud kulusid, mille aastane kasv jooksevhindades oli 28%, püsihindades aga 3,6%. Hinnatõusu mõjul tõusis kodudes tarvitatava elektri, gaasi ja muude kütuste osakaal tarbimises 7%ni; viimastel aastatel on see IV kvartalis püsinud 5% juures. Eelmisel aasta teises pooles taastunud tarbijate kindlustunne hakkas aasta alguses vähenema ning märtsi esialgne hinnang näitab juba kindlustunde järsku langust.

Eluasemeinvesteeringuid hoidis tagasi uute korterite tagasihoidlik pakkumine ja vähenenud laojääk. Uue elamispinna piiratud pakkumist kajastab 9% väiksem esmasehingute arv ning uute korterite 12% keskmine hinnakasv möödunud aasta IV kvartalis. Selle tõttu vähenesid majapidamiste eluasemeinvesteeringud aasta lõpus mullu sama ajaga võrreldes püsivhinnas pea 13%; ka aasta kokkuvõttes investeeriti eluruumidesse pea 8% vähem kui 2020. aastal. Eluasemeinvesteeringute osakaal SKPs langes 2021. aastal taas alla 5%. Samas püsib eluasemeturul kõrge nõudlus ja tehinguaktiivsus. Maa-ameti andmetel tehti kõikide korteriomanditega möödunud aasta viimases kvartalis 20% rohkem tehinguid kui aasta varem ning majapidamistele väljastatud eluasemelaenude käibe kasv ulatus viimases kvartalis aastavõrdluses 40%ni. 2021. aasta lõpus kasvasid hoogsalt aga majapidamiste investeeringud transpordivahenditesse – neid soetati aasta kokkuvõttes 41% suuremas mahus kui 2020. aastal, mil sõidukite turg oli madalseisus.

Hinnakasv on viimastel kuudel järjest kiirenenud. 2022. aasta veebruaris ulatus hinnatõus 12%ni. Ligikaudu poole sellest põhjustasid energiahinnad, mis kallinesid aastaga 40%. Viimastel kuudel on järsult tõusnud ka toiduainete ning tööstuskaupade hinnad, mis kallinesid vastavalt 8% ja 7%. Teenuste hinnad on viirusekriisi venimise tõttu kasvanud mõnevõrra aeglasemalt.

Üldine hinnakasv pole kunagi varem olnud nii laiapõhjaline kui praegu. Enam kui pool tarbijate ostukorvist kallines veebruaris 5% või isegi rohkem. Tarbijakorvis on siiski ka selliseid kaupu ja teenuseid, mille hinnad langesid. Odavnevate hindade osakaal tarbijakorvis ulatus veebruaris 8%ni. Need olid peamiselt sideteenuste ja infoseadmete hinnad, mille hinnalangust soosib tehnoloogia kiire areng.

Allikas: Eesti Pank

Teatri Maja Residents OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldamine ning -arendamine. Ettevõtte renoveerib ja arendab müügi eesmärgil Estonia pst. 7/Teatri väljak 1 ajaloolist ja eksklusiivset hoonet äri- ja eluruumideks. Hoonesse on planeeritud 67 stiilset ja mugavat korterit ja hoone esimesele korrusele planeeritakse kuni 10 äripinda. Öuealale ehitatakse kahekorruseline parkimishoone kuni 70 parkimiskohaga. Ehitusluba väljastati ettevõttele detsembris 2019 ja ehitust alustati 2020. aasta detsembris. Kortrite ja äripindade müügiga alustati 2020. aasta alguses.
Lisainfo: teatrimaja.ee

Ettevõtte arendustegevust finantseeritakse nii finantsasutuste kui omanike laenudega. Majandusaastal ettevõttes töötas keskmiselt 1 töötaja, juhatuse liikmele arvestati ja maksti juhatuse liikme tasu summas 15,3 tuhat (2020: 14,0 tuhat) eurot brutotasu.

OÜ Teatri Maja Residents on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Seisuga 31.12.2021 on Teatri Maja Residents OÜ netovara negatiivne 1 022 tuh. euro võrra ja seetõttu ei vasta äriseadustikus toodud nõuetele.

Ettevõtte osanikud on kinnitanud valmisolekut ettevõtet jätkuvalt finantsiliselt toetada.

Ettevõtte osanikud plaanivad Teatri Maja Residents OÜ omakapitali koostölla viimiseks äriseadustikus sätestatud nõuetega hiljemalt majandusaasta aruande kinnitamist otsustaval üldkoosolekul.

Suhtarvud	2021	2020
Maksevõime kordaja	0,09	0,67
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,4	5,2
Omakapitali määr	-6%	1,4%

Maksevõime kordaja: Käibevarad – varud /lühiajalised kohustused

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad/Lühiajalised kohustused

Omakapitali määr 2021: Omakapita/Koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	398 829	1 548 513	
Nõuded ja ettemaksed	68 037	5 405	2
Varud	16 347 123	10 489 271	3
Kokku käibevarad	16 813 989	12 043 189	
Kokku varad	16 813 989	12 043 189	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 191 423	2 309 315	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 191 423	2 309 315	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 195 628	9 198 438	5
Võlad ja ettemaksed	449 306	367 413	
Kokku pikaajalised kohustised	12 644 934	9 565 851	
Kokku kohustised	17 836 357	11 875 166	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 523	677 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 190 391	-511 702	
Kokku omakapital	-1 022 368	168 023	
Kokku kohustised ja omakapital	16 813 989	12 043 189	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	71 124	185 757	9
Muud äritulud	2 000	4 007	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 634	-61 203	10
Mitmesugused tegevuskulud	-708 716	-163 750	11
Tööjõukulud	-72 424	-63 656	12
Muud ärikulud	-10 366	-11 643	
Ärikasum (kahjum)	-776 016	-110 488	
Intressitulud	84	58	
Intressikulud	-414 459	-401 272	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 190 391	-511 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 190 391	-511 702	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Teatri Maja Residents OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Koostatud on lühendatud väikeettevõtja aruanne.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Teatri Maja Residents OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt tehtud kulutusi.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müük ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna. Arendustegevuse alustamisel liigitatakse ümber varudeks.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi 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.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses, edaspidi arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades lepingujärgset intressimäära.

Tulud

Müügitulu on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimisprintsiibi alusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Üüritulu kajastatakse tuluna üüripinna kasutamise eest jooksval kuul.

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80

maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriolude otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele.

Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse OÜ Teatri Maja Residents osanikke, nende ettevõtete omanikke ja isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikutega seotud olevaks, ning samuti grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 763	14 763	
Ostjatelt laekumata arved	14 763	14 763	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 190	53 190	4
Muud nõuded	84	84	
Intressinõuded	84	84	
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 037	68 037	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 429	3 429	
Ostjatelt laekumata arved	3 429	3 429	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 918	1 918	4
Muud nõuded	58	58	
Intressinõuded	58	58	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 405	5 405	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	16 347 123	10 489 271
Kinnisvaraarendus	16 347 123	10 489 271
Kokku varud	16 347 123	10 489 271

Varude all kajastatakse Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1 kinnisvara arendust. Ettevõtte renoveerib hoone elu- ja äripindadeks, kinnistu õuealale ehitatakse uus parkimishoone.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	46 073	0	1 918	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 000	0	3 119
Erisoodustuse tulumaks	0	238	0	0
Sotsiaalmaks	0	5 122	0	5 154
Kohustuslik kogumispension	0	310	0	312
Töötuskindlustusmaksed	0	312	0	314
Intress	0	51	0	34
Ettemaksukonto jääk	7 117		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 190	9 033	1 918	8 933

Lisa 5 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								
Laen finantsasutusest	5 182 908	0	5 182 908	0	3,9% +6k euribor	euro	30.06.23	
Laen	3 155 449	0	3 155 449	0	1,5%	euro	30.06.23	14
Laen	3 857 271	0	3 857 271	0	1,5%	euro	30.06.23	14
Pikaajalised laenud kokku	12 195 628	0	12 195 628	0				
Laenukohustised kokku	12 195 628	0	12 195 628	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Laen finantsasutusest	4 194 438	0	4 194 438	0	3,9% +6k euribor	euro	30.06.23	
Laen	2 251 800	0	2 251 800	0	1,5%	euro	30.06.22	14
Laen	2 752 200	0	2 752 200	0	1,5%	euro	30.06.22	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	9 198 438	0	9 198 438	0				
Laenukohustised kokku	9 198 438	0	9 198 438	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	9 960 000	9 960 000

Kokku	9 960 000	9 960 000
--------------	------------------	------------------

Tagatiseks panditud muude varade all on kirjeldatud Varudena kajastatud pooleliolev ehitis.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 347 997	1 347 997	0	
Võlad töövõtjatele	3 001	3 001	0	
Maksuvõlad	9 033	9 033	0	
Muud võlad	449 306	0	449 306	
Intressivõlad	449 306	0	449 306	14
Saadud ettemaksed	3 831 392	3 831 392	0	
Muud saadud ettemaksed	3 831 392	3 831 392	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 640 729	5 191 423	449 306	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	80 072	80 072	0	
Võlad töövõtjatele	3 000	3 000	0	
Maksuvõlad	8 933	8 933	0	
Muud võlad	367 413	0	367 413	
Intressivõlad	367 413	0	367 413	14
Saadud ettemaksed	2 217 310	2 217 310	0	
Muud saadud ettemaksed	2 217 310	2 217 310	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 676 728	2 309 315	367 413	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu osakapital on 2 500 (kaks tuhat viissada) eurot. Osaühingul on alates 30.05.19 2 (kaks) osanikku. 1. Almi Capital OÜ, registrikood 11196513, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1375; 2. Krugman Holding OÜ, registrikood 12389405, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1125 EUR;		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 124	185 757
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 124	185 757
Kokku müügitulu	71 124	185 757
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	71 124	185 757
Kokku müügitulu	71 124	185 757

Ettevõtte müügitulu koosneb üüritulust ja kommunaalkulude edasi esitamisest üürnikele.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-39 983	-43 257
Alltöövõtutööd	-5 345	-9 805
Kindlustus ja maamaks	-11 454	-7 699
Muud	-852	-442
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 634	-61 203

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-12 935	-11 795
Mitmesugused bürookulud	-5 640	-6 406
Juriidilised kulud	-8 452	-34 697
Reklaam	-10 255	-19 597
Finants- ja audiitorkonsultatsioonikulud	-12 200	-20 510
Käibemaksukulu	-659 234	-70 745
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-708 716	-163 750

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-54 220	-47 659
Sotsiaalmaksud	-17 893	-15 728
Töötuskindlustusmaks	-311	-269
Kokku tööjõukulud	-72 424	-63 656
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-414 459	-401 272
Kokku intressikulud	-414 459	-401 272

Intressikulu jaotub alljärgnevalt:

1. intressikulu finantsasutusest saadud laenult aruandeaastal: 166 153.- eurot (2020: 169 945.- eurot) (aastaintressiga 3,9 % + 6 kuu euribor laenujäägilt)
2. intressikulu osanike laenudelt aruandeaastal 81 893.- eurot (2020: 77 053.- eurot) (aastaintressiga 1,5% laenujäägilt) Lisa nr. 14
3. kohustistasu finantsasutuse laenulepingu alusel laenulemiidi hoidmise eest aruandeaastal summas 166 414 eurot (2020: 154 275 eurot) (aastaintressiga 1,7% laenu väljavõtmata summast)

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Almi Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	4 105 177	2 955 070	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 356 849	2 416 343	5
Kokku laenukohustised	7 462 026	5 371 413	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 752 200	0	0	2 752 200	42 358	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251 800	0	0	2 251 800	34 695	5
Kokku laenukohustised	5 004 000	0	0	5 004 000	77 053	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 752 200	1 105 071	0	3 857 271	45 036	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251 800	903 649	0	3 155 449	36 857	5
Kokku laenukohustised	5 004 000	2 008 720	0	7 012 720	81 893	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 750	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 177	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 900	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 530	0	0	0
Kokku müüdid	371 357	0	0	0

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	13 362	0	16 303
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 500	0	13 800
Kokku ostetud	0	22 862	0	30 103

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	15 312	14 036

OÜ Teatri Maja Residents seotud osapoolteks loetakse:

- omanik ettevõtteid:

* Almi Capital OÜ 55%

* Krugman Holding OÜ 45%

- juhatuse liikmed, nende lähisugulased.

- juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid.

- ettevõtte töötajaid ja nendele kuuluvaid ettevõtteid.

Ettevõtte puudub kohustus maksta juhatuse liikmetele lahkumishüvitisi nende tagasikutsumisel juhatusest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seoses 24. veebruaril 2022 puhkenud Vene-Ukraina konfliktiga ning seejärel Lääne

riikide poolt Venemaale kehtestatud sanktsioonidega avaldub mõju Teatri Maja Residents OÜ majandustegevusele eelkõige projekti valmimise tähtaegade pikenemises.

Võimalik rahaline mõju on väljaselgitamisel ja selgub projekti lõppedes.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 on Teatri Maja Residents OÜ netovara negatiivne 1 022 tuh. euro võrra ja seetõttu ei vasta äriseadustikus toodud nõuetele.

Ettevõtte osanikud on kinnitanud valmisolekut ettevõtet jätkuvalt finantsiliselt toetada.

Ettevõtte osanikud plaanivad Teatri Maja Residents OÜ omakapitali kooskõlla viimiseks äriseadustikus sätestatud nõuetega hiljemalt majandusaasta aruande kinnitamist otsustaval üldkoosolekul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	30.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Teatri Maja Residents OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Teatri Maja Residents OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu finantsaruannete lisale 16, kus toodud info kohaselt on ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2021 negatiivne ning seetõttu ei vasta äriseadustikus toodud nõuetele. Ettevõtte juhatuse plaan ja põhjendused tegevuse jätkuvuse eelduse asjakohasuse kohta on toodud aastaaruande lisas number 16. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori 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 lahkneb 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditiitori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorteenuse tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

31.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	31.05.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 523
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 190 391
Kokku	-1 024 868
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 024 868
Kokku	-1 024 868

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71124	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5153383
E-posti aadress	ivi@teatrimaja.ee