

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Telliskivi Residences OÜ

registrikood: 16058289

tänava nimi, maja ja korteri number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

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	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Telliskivi Residences OÜ asutati 20.09.2020.a eesmärgiga omandada Telliskivi 8, Pelgulinn, Tallinn asuv kinnistu. Plaanis on rekonstrueerida kinnistul olev elamuhoone vastavalt ajastu miljööle ja lisaks kerkib hoovi veel ka uus eraldatud kortermaja. Kokku saab olema 12 korterit. Kinnistu suhtes sõlmiti asjaõigusleping detsembris 2020.a.

2021. aasta suveni teenis ettevõtte üüritulu, kuni lahkusid viimased üürnikud rekonstrueeritavast hoonest.

Projekteerimistööd on tänaseks lõpetatud ning väljastatud on ehitusluba. Käimas on ehitushange ning ehitusega on planeeritud alustada 2023 aasta II kvartal. Ehitustööde kestvuseks on planeeritud 12 kuud ning prognoosi kohaselt toimub viimase korteri üleandmine 2024 aasta suvel.

Kuigi inflatsioon, ostujõu vähenemine ja Euribori kiire kasv on elamukinnisvara turule tugeva löögi andnud, on juba näha taastumismärke, seega Telliskivi Residences meeskond on optimistlik projekti realiseerimise edu suhtes. Aruandeperioodil toimusid projekteerimis- ja muud ettevalmistustööd. Seoses sellega kujunes aruandeperioodi tulemiks kahjum 120 tuhat eurot (2021. kahjum 110 tuhat eurot). Seega 31.12.2022 seisuga ei vastanud omakapital nõuetele. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevate aastate tulude arvelt. Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 066	13 036	
Nõuded ja ettemaksed	1 924	12 764	2
Varud	762 596	677 868	3
Kokku käibevarad	811 586	703 668	
Kokku varad	811 586	703 668	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	813 416	0	4,8
Võlad ja ettemaksed	225 462	26 668	5,8
Kokku lühiajalised kohustised	1 038 878	26 668	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	687 000	4,8
Võlad ja ettemaksed	0	97 557	5,8
Kokku pikaajalised kohustised	0	784 557	
Kokku kohustised	1 038 878	811 225	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-110 057	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 735	-110 057	
Kokku omakapital	-227 292	-107 557	
Kokku kohustised ja omakapital	811 586	703 668	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	438	18 085	
Muud äritulud	361	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-733	-10 809	6
Mitmesugused tegevuskulud	-9 419	-19 794	7
Muud ärikulud	-40	0	
Ärikasum (kahjum)	-9 393	-12 518	
Intressitulud	11	0	
Intressikulud	-110 353	-97 557	5,8
Muud finantstulud ja -kulud	0	18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-119 735	-110 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 735	-110 057	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Residences OÜ aruandeaasta 2022. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

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

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

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

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumääraks saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 924	1 924	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 924	1 924	0	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 352	1 352	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 352	1 352	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 412	11 412	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 764	12 764	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	762 596	677 868
Lõpetamata ehitised	762 596	677 868
Kokku varud	762 596	677 868

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud grupi omanikelt	813 416	813 416			15%	EUR	16.12.2023	8
Lühiajalised laenud kokku	813 416	813 416						
Laenukohustised kokku	813 416	813 416						

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud grupi omanikelt	687 000	0	687 000	0	15%	EUR	2023	8
Pikaajalised laenud kokku	687 000	0	687 000	0				
Laenukohustised kokku	687 000	0	687 000	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 005	12 005	0	0	
Muud võlad	207 910	207 910	0	0	
Intressivõlad	207 910	207 910	0	0	8
Ehitusaegne tagatis	5 547	5 547	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	225 462	225 462	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 089	22 089	0	0	
Muud võlad	97 557	0	97 557	0	
Intressivõlad	97 557	0	97 557	0	8
Ehitusaegne tagatis	4 579	4 579	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	124 225	26 668	97 557	0	

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Energia	-227	-6 298
Elektrienergia	-227	-6 298
Vesi ja kanalisatsioon	-44	-993
Haldusteenuste kulud	0	-1 289
Kinnistu korrash.	-26	-1 131
Sidekulud, IT ja valvekulud	0	-662
Objekti maamaks	-436	-436
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-733	-10 809

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	509	1 734
Turundus ja reklaam	4 797	13 019
Juriidilised kulud, riigilõivud ja õigusabi	413	370
Raamatupidamisteenused	3 700	4 585
Muud	0	86
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 419	19 794

Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Montes Auri OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	813 416	0	4
Kokku laenukohustised	813 416	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	207 910	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	207 910	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	687 000	4
Kokku laenukohustised	0	687 000	
Võlad ja ettemaksed			

Emaettevõtja	0	97 557	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	97 557	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	687 000	0	687 000	97 557	4,5
Kokku laenukohustised	0	687 000	0	687 000	97 557	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	687 000	126 416	0	813 416	110 353	4,5
Kokku laenukohustised	687 000	126 416	0	813 416	110 353	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2023

Telliskivi Residences OÜ (registrikood: 16058289) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	05.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-110 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-119 735
Kokku	-229 792
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-229 792
Kokku	-229 792

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	438	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Montes Auri OÜ	11740674	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee