

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ T64.eu

registrikood: 12875139

tänava/talu nimi, Tatari tn 16-4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10116

e-posti aadress: info@propertysolutions.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ T64.eu peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraala tegevus.

2022.a. investeeriti kinnisvarasse, soetati kinnistud Tallinnas kesklinna piirkonnas aadressiga Odra t.2// Tartu mnt.64 ning Odra tn.4a.

Eesmärgiks on rekonstrueerida elamis- ning äripinnad müügi ja üürimise eesmärgil.

Aruandeaastal teostati projekteeerimistööd taotlemaks Tallina Linnavalitsuselt ehitusluba.

Lisaks teostati 2022.a. jooksul vajalikke ettevalmistusi nii ehitus- kui müügitegevuste tarbeks.

2023.a. toimub ehitustegevus ning projekti müük avalikkusele.

Objekti eeldatav valmimistähtaeg on 2024.a.

Esimeste potentsiaalsete huvilistega on sõlmitud ka võlaõiguslikud müügilepingud, mis näitab jätkuvat huvi tsentraalses asukohas Tallinna kesklinna uusarenduste järele.

Täiendav müügiinfo objekti kohta on leitav ettevõtte kodulehel aadressil www.t64.eu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 612	0	
Nõuded ja ettemaksed	2 614	45 125	2
Kokku käibevarad	9 226	45 125	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 934 433	0	3
Kokku põhivarad	1 934 433	0	
Kokku varad	1 943 659	45 125	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	127 570	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	127 570	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 718 126	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 718 126	0	
Kokku kohustised	1 845 696	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 625	42 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 838	0	
Kokku omakapital	97 963	45 125	
Kokku kohustised ja omakapital	1 943 659	45 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	71 550	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 345	0
Mitmesugused tegevuskulud	-1 367	0
Ärikasum (kahjum)	52 838	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 838	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 838	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ T64.eu 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
 - varade soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:
 - põhiosa tagasimaksed (antud laenu puhul);
 - väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).
- Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud raha pangas ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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. Finantskohustisi 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.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud. Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud.

Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulude alla kuuluvad kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega, finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti Vabariigis ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

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.

Seotud osapooled

OÜ T64.eu käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 114	1 114
Ostjatelt laekumata arved	1 114	1 114
Muud nõuded	1 500	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 614	2 614
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Laenunõuded	45 125	45 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 125	45 125

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	1 600 000	334 433	1 934 433
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 600 000	334 433	1 934 433
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	1 600 000	334 433	1 934 433

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 732	0

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud Tallinnas aadressil Tartu mnt/ Odra.
 Vastavalt RTJ5 võimalik laenukulutusi kapitaliseerida.
 Laenukulutused on arvestatud lõpetamata projektide maksumusse.

2022.a. 119 236 eur

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 620	7 620
Saadud ettemaksed	119 950	119 950
Kokku võlad ja ettemaksed	127 570	127 570

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Osaniku Laen 1	802 526		802 526		15%	EUR	11.01.2027
Laen 2	855 600		855 600		6,5%	EUR	07.10.2024
Laen 3	30 000		30 000				
Laen 4	30 000		30 000				
Pikaajalised laenud kokku	1 718 126		1 718 126				
Laenukohustised kokku	1 718 126		1 718 126				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 600 000	0
Kokku	1 600 000	0

Osaniku laen 1
 Lepingu tähtaeg: 11.01.2027
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 15% aastas
 Saadud laen 2022.a. 925 331 eur
 Tagastatud laen 2022.a. 184 125 eur
 Arvestatud intressid 2022.a. 61 320 eur
 31.12.2022 kapitaliseeritud laenuintressid 61 320 eur
 Laenujääk 31.12.2022 802 526 eur

Laen 2 Bigbank AS
 Lepingu tähtaeg: 07.10.2024
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 6.5% aastas
 Saadud laen 2022.a. 855 600 eur
 Arvestatud intressid 2022.a. 31 386 eur
 Tasutud intressid 2022.a. 31 386 eur
 Laenujääk 31.12.2022 855 600 eur

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	45 125

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	802 526	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	802 526	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 125	45 125
Kokku antud laenud	45 125	45 125

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 125	45 125	0
Kokku antud laenud	45 125	45 125	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	925 331	184 125	802 526	61 320
Kokku laenukohustised	925 331	184 125	802 526	61 320

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

OÜ T64.eu juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2023

OÜ T64.eu (registrikood: 12875139) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	12.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 838
Kokku	95 463
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 463
Kokku	95 463

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 838
Kokku	95 463
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 463
Kokku	95 463

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee