

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: TERAMO OÜ

registrikood: 10915686

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

postisihnumber: 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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Osutati remondi- ja ehitusteenust erinevatele ettevõtetele ja eraisikutele. Ehitusteenuse käive oli 107 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	14 614	32 354
Nõuded ja ettemaksed	175 227	157 014
Varud	138 203	193 476
Kokku käibevarad	328 044	382 844
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	519	0
Kinnisvarainvesteeringud	133 932	138 058
Materiaalsed põhivarad	280	1 370
Kokku põhivarad	134 731	139 428
Kokku varad	462 775	522 272
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 500	240 257
Võlad ja ettemaksed	4 430	65 132
Kokku lühiajalised kohustised	8 930	305 389
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	162 757	0
Kokku pikaajalised kohustised	162 757	0
Kokku kohustised	171 687	305 389
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684
Kohustuslik reservkapital	268	268
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 930	48 982
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 206	164 949
Kokku omakapital	291 088	216 883
Kokku kohustised ja omakapital	462 775	522 272

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	275 681	1 148 084
Muud äritulud	1	14 041
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-122 079	-826 990
Mitmesugused tegevuskulud	-51 156	-23 262
Tööjõukulud	-13 856	-9 384
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 216	-5 466
Ärikasum (kahjum)	83 375	297 023
Intressikulud	-9 169	-126 074
Muud finantstulud ja -kulud	0	-6 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 206	164 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 206	164 949

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Teramo 2022. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	241	3 072
Arvelduskontod	14 373	29 282
Kokku raha	14 614	32 354

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 054	8 054
Ostjatelt laekumata arved	8 054	8 054
Laenunõuded	125 743	125 743
Muud nõuded	41 430	41 430
Intressinõuded	21 430	21 430
Viitlaekumised	20 000	20 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 227	175 227
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 752	4 752
Ostjatelt laekumata arved	4 752	4 752
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 088	5 088
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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	138 156	193 476
Korterid müügiks	138 156	193 476
Ettemaksed varude eest	47	0
Ettemaksed hankijatele	47	0
Kokku varud	138 203	193 476

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 187	5 088	
Üksikisiku tulumaks	150		99
Sotsiaalmaks	599		152
Kohustuslik kogumispension	36		17
Töötuskindlustusmaksed	44		4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 016	5 088	272

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-4 126	-4 126
31.12.2022			
Soetusmaksumus	103 927	86 775	190 702
Akumuleeritud kulum		-56 770	-56 770
Jääkmaksumus	103 927	30 005	133 932

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	30 105

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-840	-250	-1 090	-1 090
31.12.2022				
Soetusmaksumus	4 200	3 750	7 950	7 950
Akumuleeritud kulum	-3 920	-3 750	-7 670	-7 670
Jääkmaksumus	280	0	280	280

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 253	1 253
Võlad töövõtjatele	800	800
Maksuvõlad	2 016	2 016
Muud võlad	361	361
Muud viitvõlad	361	361
Kokku võlad ja ettemaksed	4 430	4 430
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 660	4 660
Võlad töövõtjatele	200	200
Maksuvõlad	272	272
Saadud ettemaksed	60 000	60 000
Muud saadud ettemaksed	60 000	60 000
Kokku võlad ja ettemaksed	65 132	65 132

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	230 509	171 145
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	57 627	42 786
Kokku tingimuslikud kohustised	288 136	213 931

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	275 681	1 148 084
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	275 681	1 148 084
Kokku müügitulu	275 681	1 148 084
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	107 681	122 724
Korterite müük	168 000	1 025 360
Kokku müügitulu	275 681	1 148 084

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	122 079	123 732
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	659 509
Teenused	0	43 749
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	122 079	826 990

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	4 690	234
Energia	5 461	5 815
Elektrienergia	0	1 875
Kütus	5 461	3 940
Mitmesugused bürookulud	278	869
Lähetuskulud	608	1 232
Muud transpordikulud	2 388	2 013
Pangateenused	98	575
Väheväärtuslik inventar	1 211	104
Kindlustus	0	1 336
Muud	36 422	11 084
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 156	23 262

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 377	7 103
Sotsiaalmaksud	3 479	2 221
Muud	0	60
Kokku tööjõukulud	13 856	9 384
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 214
Kokku laenukohustised	0	60 214

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		
	2022	2021
Arvestatud tasu	10 377	4 229

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

TERAMO OÜ (registrikood: 10915686) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI JÕELAI	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 206
Kokku	288 136
Jaotamine	
Kokku	288 136

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	168000	60.94%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	107681	39.06%	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