

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tõnismägi Äripinnad OÜ

registrikood: 16254429

tänava/talu nimi, Lõõtsa tn 8a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

e-posti aadress: kaire@adex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Tõnismägi Äripinnad OÜ on asutatud 2021. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute haldamine. 2021. aastal omandati ärikinnisvara Tallinnas, millest osa müüdi 2022. aastal.

2023. aastal jätkatakse ettevõtte põhitegevusega.

2022. aastal ühines Tõnismägi Äripinnad OÜ-ga emaettevõtte Kerese Äripinnad OÜ.

Olulisemad suhtarvud

Suhtarv	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,22	3,24
Puhaskasumi marginaal	17%	20%

lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad : lühiajalised kohustused

puhaskasumi marginaal = puhaskasum : müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 511	25 303	
Nõuded ja ettemaksed	37 166	10 608	
Kokku käibevarad	119 677	35 911	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	15	0	
Kinnisvarainvesteeringud	2 239 042	6 640 423	2
Kokku põhivarad	2 239 057	6 640 423	
Kokku varad	2 358 734	6 676 334	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 381	0	3
Võlad ja ettemaksed	5 768	11 075	
Kokku lühiajalised kohustised	37 149	11 075	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 270 895	0	3
Võlad ja ettemaksed	39 381	57 066	
Kokku pikaajalised kohustised	2 310 276	57 066	
Kokku kohustised	2 347 425	68 141	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	0	6 597 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 937	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 246	5 693	
Kokku omakapital	11 309	6 608 193	
Kokku kohustised ja omakapital	2 358 734	6 676 334	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	17.06.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	290 507	27 941	
Muud äritulud	123 876	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 965	-5 086	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 129	-519	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 173	-16 643	2
Muud ärikulud	-10	0	
Ärikasum (kahjum)	297 106	5 693	
Intressitulud	848	0	
Intressikulud	-249 708	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 246	5 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 246	5 693	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tõnismägi Äripinnad OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kasulik eluiga on 66,67 aastat.

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 maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Tõnismägi Äripinnad OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke ja tegevjuhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Amortisatsioonikulu	-16 643	-16 643
Muud muutused	6 657 066	6 657 066
31.12.2021		
Soetusmaksumus	6 657 066	6 657 066
Akumuleeritud kulum	-16 643	-16 643
Jääkmaksumus	6 640 423	6 640 423
Müügid	-4 340 208	-4 340 208
Amortisatsioonikulu	-61 173	-61 173
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 278 924	2 278 924
Akumuleeritud kulum	-39 882	-39 882
Jääkmaksumus	2 239 042	2 239 042

	2022	17.06.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	263 004	25 326
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 271	2 471
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 464 083	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 312 710	31 381	1 281 329	0	3,5% + 6 kuu euribor	EUR	2026	
Omanike laenud	989 566	0	989 566	0	8%	EUR	2024	4
Pikaajalised laenud kokku	2 302 276	31 381	2 270 895	0				
Laenukohustised kokku	2 302 276	31 381	2 270 895	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	
Ehitised	2 239 042	
Kokku	2 239 042	

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360	650	
Kokku võlad ja ettemaksed	360	650	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	989 566	0	3
Kokku laenukohustised	989 566	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 215	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 215	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 213 810	-224 244	989 566	157 851	3
Kokku laenukohustised	0	1 213 810	-224 244	989 566	157 851	

MÜÜDUD	2022		17.06.2021 - 31.12.2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 667	0	0
Kokku müüdud	0	16 667	0	0

OSTETUD	2022		17.06.2021 - 31.12.2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600	0	241	300
Kokku ostetud	3 600	0	241	300

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Tönmägi Äripinnad OÜ (registrikood: 16254429) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE LUKKANEN-JAAS	Juhatuse liige	29.06.2023
GUIDO KUNDLA	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)	-41 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 246
Kokku	6 309
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 309
Kokku	6 309

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 246
Kokku	6 309
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 309
Kokku	6 309

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	290507	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kaire@adex.ee