

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Taevakivi Ärimaja OÜ

registrikood: 16223156

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@skalacapital.eu

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Taevakivi Ärimaja OÜ omab aadressil Osmussaare tn 5/ Taevakivi tn 1, Tallinn kinnistut, mis on antud pikaajalisele üürile. Kinnistu osteti juunis 2021. aastal.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	591 868	309 902
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	15 934	17 578
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,35	0,49
Omakapitali tootlus (ROE)	44%	88%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Finantsriskid

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Taevakivi Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi üüritulu arvelt.

Tööjõukulud

Ettevõttele ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid. Juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

Vitali Kõllomets

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 525	86 641	
Nõuded ja ettemaksed	35 732	39 232	2
Kokku käibevarad	55 257	125 873	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 630 793	6 630 793	3
Kokku põhivarad	6 630 793	6 630 793	
Kokku varad	6 686 050	6 756 666	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	127 753	160 367	5
Võlad ja ettemaksed	31 075	98 351	6
Kokku lühiajalised kohustised	158 828	258 718	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 304 595	6 431 947	5
Võlad ja ettemaksed	186 615	45 923	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 491 210	6 477 870	
Kokku kohustised	6 650 038	6 736 588	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 578	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 934	17 578	
Kokku omakapital	36 012	20 078	
Kokku kohustised ja omakapital	6 686 050	6 756 666	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	05.05.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	591 868	309 902	9
Muud äritulud	1 240	608	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-112 942	-48 483	10
Mitmesugused tegevuskulud	-30 140	-14 368	11
Ärikasum (kahjum)	450 026	247 659	
Intressitulud	100	89	
Intressikulud	-434 192	-230 170	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 934	17 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 934	17 578	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Taevakivi Ärimaja OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta pikkuseks on 01.01.2022-31.12.2022.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Nõuete ebatõenäoliseks hindamisel kasutatakse individuaalset lähenemist, mis tähendab, et iga nõuet hinnatakse eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, see tähendab, et rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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 efektiivse intressimäära meetodil. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtutakse tulu kajastamisel valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulusid kui kulusid kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Täiendavalt on ettevõtte võimalik rakendada madalamat maksumäära 14/86 kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendide väljamakse ulatuses. Kuna tegemist on ettevõtte esimese tegevusaastaga, siis dividende ei ole veel välja makstud, mistõttu madalamat tulumaksumäära hetkel rakendada ei saa.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Taevakivi Ärimaja OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 891	20 891
Ostjatelt laekumata arved	20 891	20 891
Ettemaksed	14 841	14 841
Tulevaste perioodide kulud	14 841	14 841
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 732	35 732
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 435	20 435
Ostjatelt laekumata arved	20 435	20 435
Ettemaksed	18 797	18 797
Tulevaste perioodide kulud	18 797	18 797
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 232	39 232

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
05.05.2021	0
Ostud ja parendused	6 630 793
31.12.2021	6 630 793
31.12.2022	6 630 793

	2022	05.05.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	477 620	260 488
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	112 942	48 483

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud aadressil Osmussaare tn 5/Taevakivi tn 1, Tallinn asuv kinnistu, mida renditakse välja üüritulu teenimise eesmärgil.

Ostude ja parenduste all on kajastatud kinnistu soetusmaksumus ning ostuga otseselt seotud kulutused.

Otseste haldamiskulude all on kajastatud kinnistu kommunaalkulud, valve, kindlustus, koristus, side, prügi ja muud kinnistu hoolduskulud.

Edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodil, mille leidmisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit võttes arvesse kinnisvarainvesteeringu poolt tegelikku genereeritavat rahavoogu, turu diskontomäära (9%) ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Vaata ka lisa 4 ja lisa 10.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	05.05.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	477 620	260 488	3
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 630 793	6 630 793	3
Kokku	6 630 793	6 630 793	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	4 382 348	127 753	4 254 595		EUR	
Laen emaettevõtjalt	2 050 000	0	2 050 000		EUR	13
Pikaajalised laenud kokku	6 432 348	127 753	6 304 595			
Laenukohustised kokku	6 432 348	127 753	6 304 595			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	4 542 314	160 367	4 381 947		EUR	
Laen emaettevõtjalt	2 050 000	0	2 050 000		EUR	13
Pikaajalised laenud kokku	6 592 314	160 367	6 431 947			
Laenukohustised kokku	6 592 314	160 367	6 431 947			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	6 630 793	6 630 793
Kokku	6 630 793	6 630 793

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Osmussaare tn 5/ Taevakivi tn 1.

Laenu lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul.

Emaettevõtjalt saadud laen on tagatiseta.

Laenukohustuste intressimäärasid ja tähtaegu peab juhatus ärisaladuseks, mistõttu ei ole neid avalikustatud majandusaasta aruandes.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 792	12 792	0	
Maksuvõlad	7 602	7 602	0	
Muud võlad	137 052	9 129	127 923	
Intressivõlad	136 413	8 490	127 923	
Muud viitvõlad	639	639	0	
Saadud ettemaksed	1 552	1 552	0	
Muud saadud ettemaksed	1 552	1 552	0	
Üürnike tagatisrahad	58 692	0	58 692	
Kokku võlad ja ettemaksed	217 690	31 075	186 615	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 637	18 637	0	
Maksuvõlad	7 093	7 093	0	
Muud võlad	59 852	13 929	45 923	
Intressivõlad	59 852	13 929	45 923	13
Üürnike tagatisrahad	58 692	58 692	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	144 274	98 351	45 923	

Seotud osapoolte intressivõlgade lühi- ja pikaajalist jaotus vaata lisast nr 13.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	26 810	14 062
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 702	3 516
Kokku tingimuslikud kohustised	33 512	17 578

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	05.05.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	591 868	309 902
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	591 868	309 902
Kokku müügitulu	591 868	309 902
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	591 868	309 902
Kokku müügitulu	591 868	309 902

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	05.05.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Sisseostetud teenused	104 552	44 882	
Muud	8 390	3 601	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	112 942	48 483	3

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	05.05.2021 - 31.12.2021
Sisseostetud teenused	29 110	11 775
Muud	1 030	2 593
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 140	14 368

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Project Bricks OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	2M Investments OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	13 923	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 189	5 825	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 189	19 748	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 050 000	2 050 000	5
Kokku laenukohustised	2 050 000	2 050 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	127 923	45 923	6
Kokku võlad ja ettemaksed	127 923	45 923	

LAENUKOHUSTISED	05.05.2021	Saadud laenud	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 050 000	2 050 000	5
Kokku laenukohustised	0	2 050 000	2 050 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	2 050 000	2 050 000	5
Kokku laenukohustised	2 050 000	2 050 000	

OSTETUD	2022	05.05.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 055	15 299
Kokku ostetud	54 055	15 299

Aruandeperioodi tehingute selgitused:

1) Laenukohustised - emaettevõttelt võetud laen

- 2) Lühiajalised võlad ja ettemaksed - siin on kajastatud tavapärase äritegevuse käigus tekkinud võlgnevused tarnijatele ning intressivõlg emaettevõttele
- 3) Pikaajalised võlad ja ettemaksed - intressivõlg emaettevõttele
- 4) Ostetud teenused - ostetud juhtimisalaseid teenuseid ja erinevaid kinnistu hooldusega seotud teenuseid. 2022. aastal osteti teenuseid kokku summas 54 055 eurot.

Aruandeaastal ei ole juhtkonnale arvestatud tasud ega antud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2023

Taevakivi Ärimaja OÜ (registrikood: 16223156) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Taevakivi Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Taevakivi Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne 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 rakendatav, 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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 aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
29. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Taevakivi Ärimaja OÜ (registrikood: 16223156) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 934
Kokku	33 512
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 512
Kokku	33 512

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 934
Kokku	33 512
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 512
Kokku	33 512

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	591868	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Project Bricks OÜ	16208352	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@skalacapital.eu