

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tondiraba Ujula OÜ

registrikood: 14845735

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Negatiivne käibekapital	10
Lisa 10 Negatiivne omakapital	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2022. aasta oli Tondiraba Ujula OÜ-le kolmas tegevusaasta.

Tondiraba Ujula OÜ on omandanud riigihankel 50 aastaks hoonestusõiguse Tallinnas Varraku tn 14a ja 14b kinnistutele olümpianormidele vastava ujula koos vee- ja spordikeskusega rajamiseks.

Ujulasse rajatakse 50-meetrisele basseini lisaks 25-meetrine treeningbassein ning vähemalt 400-kohaline tribüün. Spordikeskus peab valmima 2025. aastaks.

2022. aastal on teostatud spordihoone projekteerimistöid. Ehituse algus on edasi lükkunud 2023. aastasse.

Aruandeperioodil oli ettevõtte müügitulu lühiajalisest rendist 2 tuhat eurot (võrdlusperioodil müügitulu puudus), tegevuse tulemiks oli kahjum 111,8 tuhat eurot (võrdlusperioodil kahjum oli 73,6 tuhat eurot).

Tondiraba Ujula OÜ-l ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2023. aastal jätkatakse spordikeskuse arendamisega.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022 ei vasta Äriseadustiku nõuetele (- 201,57 tuhat eurot), kuna tegemist on kinnisvara arendusperioodiga, kus ettevõtte tulu ei teeni. Kohustised võlausaldajate ees täidetakse omanike laenu arvel. Omakapitali seadusega vastavusse viimiseks moodustavad omanikud vajadusel vabatahtliku reservi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 458	9 203	
Nõuded ja ettemaksed	9 034	5 214	
Kokku käibevarad	11 492	14 417	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	810 413	408 329	2
Kokku põhivarad	810 413	408 329	
Kokku varad	821 905	422 746	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	33 740	27 751	4
Kokku lühiajalised kohustised	33 740	27 751	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	888 200	450 600	3
Võlad ja ettemaksed	101 482	34 115	4
Kokku pikaajalised kohustised	989 682	484 715	
Kokku kohustised	1 023 422	512 466	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-92 276	-18 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-111 797	-73 593	
Kokku omakapital	-201 517	-89 720	10
Kokku kohustised ja omakapital	821 905	422 746	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 000	0	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-352	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 079	-48 584	6
Ärikasum (kahjum)	-44 431	-48 584	
Intressikulud	-67 367	-25 009	8
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-111 797	-73 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-111 797	-73 593	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tondiraba Ujula OÜ 2022. aasta majandusaasta aruanne 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 põhinõuded 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 arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenus) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringu objekti õiglast väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes ühest eelnevalt kirjeldatud meetodist.

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 (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel 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 aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Kehtiv tulumaks määr on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt

makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär 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% soodusmaksumäär 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 kohustus. 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:

- omanikud ja nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2020	
Soetusmaksumus	100 791
Jääkmaksumus	100 791
Ostud ja parendused	307 538
31.12.2021	
Soetusmaksumus	408 329
Jääkmaksumus	408 329
Ostud ja parendused	402 084
31.12.2022	
Soetusmaksumus	810 413
Jääkmaksumus	810 413

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 000	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 820	-5 468

Tondiraba Ujula OÜ omandas 50 aastaks hoonestusõiguse Tallinnas Varraku 14a/14b, kuhu ehitatakse ujula koos vee- ja spordikeskusega.

Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, kuna õiglast väärtust on ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, objekt on arendamisjärgus, ehitust ei ole alustatud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	23 500	0	23 500	0	10%	EUR	2025	8
Laen omanikult	73 550	0	73 550	0	10%	EUR	2024	8
Laen omanikult	73 550	0	73 550	0	10%	EUR	2025	8
Laen seotud osapoolelt	717 600	0	717 600	0	10%	EUR	2024	8
Pikaajalised laenud kokku	888 200	0	888 200	0				
Laenukohustised kokku	888 200	0	888 200	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	23 500	0	23 500	0	10%	EUR	2025	8
Laen omanikult	73 550	0	73 550	0	10%	EUR	2024	8
Laen omanikult	73 550	0	73 550	0	10%	EUR	2025	8
Laen seotud osapoolelt	18 000	0	18 000	0	10%	EUR	2024	8
Laen seotud osapoolelt	262 000	0	262 000	0	10%	EUR	2024	8
Pikaajalised laenud kokku	450 600	0	450 600	0				
Laenukohustised kokku	450 600	0	450 600	0				

Laenud seotud osapooltelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 740	33 740	0	
Muud võlad	101 482	0	101 482	
Intressivõlad	101 482	0	101 482	8
Kokku võlad ja ettemaksed	135 222	33 740	101 482	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	27 751	27 751	0	
Muud võlad	34 115	0	34 115	
Intressivõlad	34 115	0	34 115	8
Kokku võlad ja ettemaksed	61 866	27 751	34 115	

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 000	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 000	0	
Kokku müügitulu	2 000	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine	2 000	0	2
Kokku müügitulu	2 000	0	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 468	-5 481
Turundus ja reklaam	-5 320	-20 230
Juhtimisteenused ja konsultatsioonid	-33 304	-19 920
Finantsteenused	-1 950	-1 950
Muud	-37	-1 003
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 079	-48 584

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tondiraba Ujula OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	888 200	450 600
Kokku laenukohustised	888 200	450 600
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101 482	34 115
Kokku võlad ja ettemaksed	101 482	34 115

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 100	355 500	0	450 600	25 009
Kokku laenukohustised	95 100	355 500	0	450 600	25 009
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	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	450 600	437 600	0	888 200	67 367
Kokku laenukohustised	450 600	437 600	0	888 200	67 367

Ettevõtte ei ole 2022. aastal ega võrdlusperioodil juhatusele tasusid maksnud.

Seotud osapooltelt saadud laenude tingimused kajastuvad lisas 3, intressikohustised lisas 4, intressikulud Kasumiaruande real Intressikulud.

Lisa 9 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2022 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 22 248 eurot, kuid ettevõtte ei ole raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega. Ettevõtte tegevust finantseeritakse omanikulaenudega.

Lisa 10 Negatiivne omakapital

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022 oli -201 517 eurot, mis on tingitud sellest, et ettevõtte ei teeni tulu ning omanikud finantseerivad ettevõtte tegevust intressikandvate võlakohustuste abil. Ettevõtte arendab Tallinna linnas spordikompleksi, mille ehitamine ja valmimine ja tulu tootmine on ehitusturul valitseva ebakindluse tõttu edasi lükkunud.

Ettevõtte juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkusuutlik ja omanikud finantseerivad ka edaspidi ettevõtte kohustiste täitmist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Tondiraba Ujula OÜ (registrikood: 14845735) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-92 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-111 797
Kokku	-204 073
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-204 073
Kokku	-204 073

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumite arvel. Kinnisvara arendusetapis müügitulu puudub.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tandra OÜ	11464814	Lellapere-Nurme küla, Kehtna vald, Rapla maakond, Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Gamma Investeeringud OÜ	10678246	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	852 EUR (Lihtomand)
Certus Invest OÜ	11221678	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	852 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu