

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

ärinimi: Teatri Maja Residents OÜ**registrikood: 12924241**

**tänavatänu nimi, Estonia pst 7 // Teatri väljak 1
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 5153383

e-posti aadress: ivi@teatrimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond 2022-2023

Eestit tabas 2022. aastal mitmikkkriis. Energia defitsiit, kõrged toormehinnad, üldine hinnatõus ja geopoliitilised arengud pidurdasid Eesti majanduse arengut. Lisaks piiras kasvu keskpanga tõusev intressimäär.

2022. aasta kokkuvõttes langes SKP 1,3%. Suurima positiivse mõjuga olid koroonakriisist taastunud majutus ja tootlustus. Tugeva negatiivse mõjuga olid kinnisvaraala tegevus, energeetika, kaubandus, põllumajandus ja finantstegevused. Eratarbimine kasvas 2022. aastal 2,6%, investeringud langesid 10,9% aasta kokkuvõttes.

2022. aastal hinnakasv järjest kiirenes.

Energiahinnad kallinesid aastaga 40%. 2022. aasta tõusid järsult ka toiduainete ning tööstuskaupade hinnad, mis kallinesid vastavalt 8% ja 7%. Eesti suur hinnatõus sai läbi 2022. aasta augustis, mil saavutasid energia ja teiste toormete hinnad tipu. Jätkunud on aga teiste kaupade hindade kasv, mis mõjutab jätkuvalt inflatsiooni ka 2023. aastal.

Eesti hinnatõus 2023. aasta jooksul on oodatavalt väiksem kui üldiselt euroalal. Reaalsed sissetulekud on hakanud taastuma ja see protsess jätkub.

2022. aasta võrdluses jääb hinnatase Eestis siiski 9% võrra kõrgemaks, sest 2022. aasta lõpu hinnad on 2022. aasta keskmistest hindadest märksa kõrgemad ning pool 2023. aasta hinnatõusust on tegelikult eelmisel aastal toimunud hinnatõus. Tarbijate ostujõud on küll langenud, kuid väljavaade on positiivne.

Tööpuudus kasvab, kuid järk-järgult.

Allikas: Eesti Pank /Luminor Bank AS

Ettevõtte osanikud otsustasid muuta ettevõtte majandusaastat, seega käesolev aastaaruanne on koostatud 18 kuu kohta ehk kajastab perioodi 01.01.2022-30.06.2023 ettevõtte majandusnäitajaid.

Teatri Maja Residents OÜ põhitegevuseks kinnisvaraprojekti arendamine aadressil Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1. Ettevõtte renoveeris müügi eesmärgil ajaloolise ja eksklusiivse hoone Estonia pst. 7/Teatri väljak 1 äripindadeks ja korteriteks.

Hoones on 67 stiilset ja mugavat korterit ning hoone esimesel korrusel on äripinnad. Õuealale ehitati kahekorruseline parkimishoone milles on 45 parkimiskohata ja 2 äripinda.

Ehitusluba väljastati ettevõttele detsembris 2019 ja ehitust alustati 2020. aasta detsembris.

Korterite ja äripindade müügiga alustati 2020. aasta alguses, projekt valmis augustis 2023. Projekti valmimine pikenes seoses Ukraina sõja puhkemisega 2022. aasta veebruaris kümme kuud.

Seoses projekti valmimisaja pikenedamisega ja euroala rahaturu intressimäärade tõusuga suurenesid oluliselt projekti finantskulud.

Seisuga 30.11.2023 on kõik korterid ja äripinnad uue omaniku leidnud.

Ettevõtte arendustegevust finantseeriti nii finantsasutuste kui omanike laenudega.

Majandusaastal ettevõttes töötas keskmiselt 1 töötaja, juhatuse liikmele arvestati ja maksti juhatuse liikme tasu summas 20,4 tuhat (2021: 15,3 tuhat) eurot brutotasu.

OÜ Teatri Maja Residents on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Seisuga 30.06.2023 on Teatri Maja Residents OÜ netovara negatiivne 1 237 tuh. euro võrra ja seetõttu ei vasta äriseadustikus toodud nõuetele.

Ettevõtte osanik suurendas mitterahalise sissemaksega osakapitali, millega viis Teatri Maja Residents OÜ omakapitali

kooskõlla äriseadustikus sätestatud nõuetega.

Suhtarvud	2022	2021
Maksevõime kordaja	0,12	0,08
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,77	3,24
Omakapitali määr	-29,6%	-6%

Maksevõime kordaja: Käibevarad – varud /lühiajalised kohustused

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad/Lühiajalised kohustused

Omakapitali määr 2022: Omakapita/Koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	640	399	
Nõuded ja ettemaksed	5	68	2,6
Varud	3 527	16 347	3
Kokku käibevarad	4 172	16 814	
Kokku varad	4 172	16 814	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 113	0	5,13
Võlad ja ettemaksed	1 295	5 191	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	5 408	5 191	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 196	5,13
Võlad ja ettemaksed	0	449	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 645	
Kokku kohustised	5 408	17 836	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 025	165	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-214	-1 190	
Kokku omakapital	-1 236	-1 022	
Kokku kohustised ja omakapital	4 172	16 814	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021	Lisa nr
Müügitulu	23 647	71	8
Muud äritulud	0	2	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 684	-58	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 152	-709	10
Tööjõukulud	-107	-72	11
Muud ärikulud	-24	-10	
Ärikasum (kahjum)	680	-776	
Intressikulud	-894	-414	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-214	-1 190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-214	-1 190	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Teatri Maja Residents OÜ 2022.-30.06.2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Koostatud on lühendatud väikeettevõtja aruanne.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Teatri Maja Residents OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt tehtud kulutusi.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müük ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna. Arendustegevuse alustamisel liigitatakse ümber varudeks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus 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.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, edaspidi arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades lepingujärgset intressimäära.

Tulud

Müügitulu kaupade müügil on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimisprintsiibi alusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Üüritulu kajastatakse tuluna üüripinna kasutamise eest jooksval kuul.

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. Alates 2019. aastatst on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriiliste otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust. Seotud osapoolteks loetakse OÜ Teatri Maja Residents osanikke, nende ettevõtete omanikke ja isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikutega seotud olevaks, ning samuti grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5	5	
Ostjatelt laekumata arved	5	5	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	5	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15	15	
Ostjatelt laekumata arved	15	15	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53	53	4
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	68	68	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023	31.12.2021
Lõpetamata toodang	0	16 347
Kinnisvaraarendus	0	16 347
Valmistoodang	3 527	0
Kaup müügiks	3 527	0
Kokku varud	3 527	16 347

Aruandeaastal valmis Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1 renoveeritud elu- ja ärihoone, õuele ehitati uus parkimishoone
 Real lõpetamata toodang kajastatakse Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1 kinnisvara soetus-, renoveerimis- ja arenduskulud.
 Real kaup müügiks on kajastatud renoveeritud kuid veel müümata korteriomandid ning müümata korteriomandid ja parkimiskohad parkimismajas.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	45	46	0
Üksikisiku tulumaks	0	2	0	3
Sotsiaalmaks	0	3	0	5
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	1
Maamaks	0	6	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		7	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	56	53	9

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen	2 275	2 275			1,5%	euro	30.11.23	13
Laen	1 838	1 838			1,5%	euor	30.1.23	13
Lühiajalised laenud kokku	4 113	4 113						
Laenukohustised kokku	4 113	4 113						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised võlakirjad								
Lühiajalised võlakirjad kokku	0	0						
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutusest	5 183	0	5 183	0	3,9% +6k euribor	euro	30.06.23	
Laen	3 156	0	3 156	0	1,5%	euro	30.06.23	13
Laen	3 857	0	3 857	0	1,5%	euro	30.06.23	13
Pikaajalised laenud kokku	12 196	0	12 196	0				
Laenukohustised kokku	12 196	0	12 196	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	30.06.2023	31.12.2021
Muud varad	0	9 960
Kokku	0	9 960

Tagatiseks panditud muude varade all oli kirjeldatud Varudena kajastatud pooleliolev ehitis.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	353	353	0	
Võlad töövõtjatele	4	4	0	
Maksuvõlad	56	56	0	4
Muud võlad	610	610	0	
Intressivõlad	610	610	0	
Saadud ettemaksed	272	272	0	
Muud saadud ettemaksed	272	272	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 295	1 295	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 348	1 348	0	
Võlad töövõtjatele	3	3	0	
Maksuvõlad	9	9	0	4
Muud võlad	449	0	449	
Intressivõlad	449	0	449	
Saadud ettemaksed	3 831	3 831	0	
Muud saadud ettemaksed	3 831	3 831	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 640	5 191	449	

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023	31.12.2021
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	2	2

Osaühingu osakapital on 2 500 (kaks tuhat viissada) eurot.
Osaühingul on alates 30.05.19 2 (kaks) osanikku.

- Almi Capital OÜ, registrikood 11196513, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1375;
- Krugman Holding OÜ, registrikood 12389405, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1125 EUR;

Osaühingul on alates 15.11.23 1 (üks osanik e. ainuosanik) Almi Capital OÜ, registrikood 11196513, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 2500 eur e. 100%. Ainuosaniku otsusega (24.11.23) suurendati osakapitali 100 euro võrra 2600 euron.

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 647	71
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 647	71
Kokku müügitulu	23 647	71
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	23 647	71
Kokku müügitulu	23 647	71

Ettevõtte 2022/2023 müügitulu koosneb:

- kommunaalkulude edasi esitamisest 165 tuhat eurot
- korteriomandite müügitulu 20 046 tuhat eurot
- äripindade müügitulu 2 307 tuhat eurot
- parkimishoone müügitulu 1 129 tuhat eurot.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Tooraine ja materjal	-21 427	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-165	-40
Alltöövõtutööd	-67	-6
Kindlustus ja maamaks	-23	-11
Muud	-2	-1
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 684	-58

Tooraine ja materjali all on kajastatud hoone ja parkimishoone soetus- ja arendus- ja renoveerimiskulud.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Üür ja rent	-22	-13
Mitmesugused bürookulud	-23	-5
Juriidilised kulud	-76	-9
Reklaam	-22	-10
Finants- ja audiitorkonsultatsioonikulud	-10	-12
Käibemaksukulu	-996	-659
Muud	-3	-1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 152	-709

Lisa 11 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Palgakulu	-80	-54
Sotsiaalmaksud	-27	-17
Töötuskindlustusmaks	0	0
Kokku tööjõukulud	-107	-71
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Intressikulu laenudelt	-894	-414
Kokku intressikulud	-894	-414

Intressikulu jaotub alljärgnevalt:

1. intressikulu finantsasutusest saadud laenult aruandeaastal: 637 101.- eurot (2021: 166 153.- eurot) (aastaintressiga 3,9 % + 6 kuu euribor laenujäägilt)
2. intressikulu osanike laenudelt aruandeaastal 160 300.- eurot (2021: 81 893.- eurot) (aastaintressiga 1,5% laenujäägilt) Lisa nr. 13
3. kohustistasu finantsasutuse laenulepingu alusel laenulimidi hoidmise eest aruandeaastal summas 96 575 eurot (2021: 166 414 eurot) (aastaintressiga 1,7% laenu väljavõtmata summast)

Lisa 13 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Almi Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2023	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 174	0	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 549	0	5
Kokku laenukohustised	4 723	0	5

PIKAAJALISED	30.06.2023	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	4 105	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 356	5
Kokku laenukohustised	0	7 461	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 752	1 105	0	3 857	45	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251	903	0	3 155	36	5
Kokku laenukohustised	5 003	2 008	0	7 012	81	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 857	408	2 427	1 838	88	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251	425	1 306	1 370	72	5
Kokku laenukohustised	6 108	833	3 733	3 208	160	5

MÜÜDUD	01.01.2022 - 30.06.2023		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	100	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500	0	52	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 877	0	47	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174	0	170	0
Kokku müüdud	4 551	0	369	0

OSTETUD	01.01.2022 - 30.06.2023		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	22	0	13
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3	0	9
Kokku ostetud	0	25	0	22

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.01.2022 - 30.06.2023	2021
Arvestatud tasu	20	15

OÜ Teatri Maja Residents seotud osapoolteks loetakse:

- omanik ettevõtteid:

* Almi Capital OÜ 55%

* Krugman Holding OÜ 45%

- juhatuse liikmed, nende lähisugulased.

- juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid.

- ettevõtte töötajaid ja nende kuuluvaid ettevõtteid.

Ettevõtte puudub kohustus maksta juhatuse liikmetele lahkumishüviti nende tagasikutsumisel juhatasest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30.06.2023 on Teatri Maja Residents OÜ omakapital negatiivne summas 1237 tuhat eurot Bilansipäeva järgselt, 24.11.2023, on suurendatud ettevõtte osakapitali 100 euro võrra ülekursiga 533 tuh. eurot. Samuti on 31.12.2023 lõppenud perioodi majandustulemuseks kasum. Eeltoodud sündmuste tagajärjel on käesoleva aruande koostamise ajaks ettevõtte netovara positiivne. Eeltoodust tulenevalt on ettevõtte juhtkond koostanud käesoleva aruande tegevuse jätkuvuse printsibiist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.12.2023

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.01.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	12.01.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Teatri Maja Residents OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Teatri Maja Residents OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud 18-kuulise majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 14, kus toodud info kohaselt on ettevõtte omakapital 30.06.2023 seisuga negatiivne 1237 tuhande euro võrra ning seetõttu ei vasta äriseadustikus toodud nõuetele. Ettevõtte juhatuse plaan ja põhjendused tegevuse jätkuvuse eelduse asjakohasuse kohta on toodud aastaaruande lisas number 14. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 asjakohane, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Telliskivi tn 57/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

12.01.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.01.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	12.01.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-214
Kokku	-1 239
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 239
Kokku	-1 239

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	23647000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5153383
E-posti aadress	ivi@teatrimaja.ee