

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ T64.eu

registrikood: 12875139

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 16-4

postisihthnumber: 10116

e-posti aadress: info@propertysolutions.ee

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	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Intressikulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ T64.eu peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraala tegevus.

2022.a. investeeriti kinnisvarasse, soetati kinnistud Tallinnas kesklinna piirkonnas aadressiga Odra t.2// Tartu mnt.64 ning Odra tn.4a.

Eesmärgiks on rekonstrueerida elamis- ning äripinnad müügi ja üürimise eesmärgil.

2023.a. toimus ehitustegevus ning projekti müük avalikkusele.

Objekti eeldatav valmimistähtaeg on 2024.a.

Esimeste potentsiaalsete huvilistega on sõlmitud ka võimalikud müügilepingud, mis näitab jätkuvat huvi tsentraalses asukohas Tallinna kesklinna uusarenduste järele.

Täiendav müügiinfo objekti kohta on leitav ettevõtte kodulehel aadressil www.t64.eu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	55 015	6 612	
Nõuded ja ettemaksed	2 097	2 614	2
Kokku käibevarad	57 112	9 226	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 332 465	1 815 197	1,3
Kokku põhivarad	2 332 465	1 815 197	
Kokku varad	2 389 577	1 824 423	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	63 484	127 570	5
Kokku lühiajalised kohustised	63 484	127 570	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 564 011	1 718 126	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 564 011	1 718 126	
Kokku kohustised	2 627 495	1 845 696	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 773	42 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-216 645	-66 398	
Kokku omakapital	-237 918	-21 273	
Kokku kohustised ja omakapital	2 389 577	1 824 423	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	9 446	71 550	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 209	-17 345	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 988	-1 367	
Ärikasum (kahjum)	-111 751	52 838	
Intressikulud	-104 894	-119 236	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-216 645	-66 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-216 645	-66 398	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ T64.eu 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse üldjuhul tagasiulatavalt, see tähendab nii ,nagu oleks uus meetod kogu aeg kehtinud. Eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega. Üle-eelmisesse ja veel varasematesse perioodidesse ulatuva mõju võrra korrigeeritakse eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot.

Vastavalt RTJ 5 olid laenukasutuse kulutused (intressid)kapitalizeeritud objekti soetusmaksumusse.

Alates 01.01.2022 hakkas ettevõtte seni kasutatud laenuintresside kapitaliseerimise meetodi asemel kasutama laenukulutuste kulusse kandmise meetodit.

Seega 2023.a. majandusaasta aruandes esitatud 2022.a. majandusaasta võrdlusandmeid - bilansis kinnisvarainvesteeringud, jaotamata kasum(-kahjum); kasumiaruandes finantskulud on korrigeeritud nii, nagu oleks alati kasutatud laenukasutuse kulutuste perioodi kuluks kandmise meetodit.

Korrigeerimise tulemusena erinevad 2023.a. majandusaasta aruandes esitatud 2022.a. võrdlusandmed 2022.a. aastaaruandes esitatud andmetest.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- põhiosa tagasimaksed (antud laenu puhul);
- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud raha pangas ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud. Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud.

Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulude alla kuuluvad kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega, finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti Vabariigis ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

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.

Seotud osapooled

OÜ T64.eu käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	597	597
Ostjatelt laekumata arved	597	597
Muud nõuded	1 500	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 097	2 097
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 114	1 114
Ostjatelt laekumata arved	1 114	1 114
Muud nõuded	1 500	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 614	2 614

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	1 600 000	215 197	1 815 197
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 600 000	215 197	1 815 197
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	1 600 000	215 197	1 815 197
Ostud ja parendused		517 268	517 268
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 600 000	732 465	2 332 465
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	1 600 000	732 465	2 332 465

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 652	2 732

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud Tallinnas aadressil Tartu mnt/ Odra.

Vastavalt RTJ5 on võimalik laenukulutusi kapitaliseerida.

Laenukulutused olid arvestatud lõpetamata projektide maksumusse.

Alates 01.01.2022 tagasiulatuvalt hakkas ettevõtte seni kasutatud laenukulutuste kapitaliseerimise meetodi asemel kasutama laenuintresside kuludesse kandmise meetodit.

Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue arvestuspõhimõttega.

2022.a. kapitaliseeritud laenuintressid 119 236 eur on arvestatud kasumiaruandes finantskuludes.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 (osanik)	1 145 486		1 145 486		4,5%	EUR	11.01.2027
Laen 2 Bigbank	1 418 525		1 418 525		6,5%	EUR	07.10.2024
Laen 3	0						
Laen 4	0						
Pikaajalised laenud kokku	2 564 011		2 564 011				
Laenukohustised kokku	2 564 011		2 564 011				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 (osanik)	802 526		802 526		15%	EUR	11.01.2027
Laen 2 Bigbank	855 600		855 600		6,5%	EUR	07.10.2024
Laen 3	30 000		30 000				
Laen 4	30 000		30 000				
Pikaajalised laenud kokku	1 718 126		1 718 126				
Laenukohustised kokku	1 718 126		1 718 126				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 600 000	1 600 000
Kokku	1 600 000	1 600 000

Osaniku laen 1

Lepingu tähtaeg: 11.01.2027

Alusvaluuta: EUR

Intress: 15% aastas (2022.a.)

4,5% (al.01.01.2023)

Saadud laen 2022.a. 925 331 eur

Tagastatud laen 2022.a. 184 125 eur

Arvestatud intressid 2022.a. 61 320 eur

31.12.2022 kapitaliseeritud laenuintressid 61 320 eur

Laenujääk 31.12.2022 802 526 eur

Saadud laen 2023.a. 456 100 eur
 Tagastatud laen 2023.a 157 500 eur
 Arvestatud intressid 2023.a. 44 360 eur
 31.12.2023 kapitaliseeritud laenuintressid 44 360 eur eur
 Laenujääk 31.12.2023 1 145 486 eur

Laen 2 Bigbank AS
 Lepingu tähtaeg: 07.10.2024
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 6.5% aastas

Laenujääk 31.12.2022 855 600 eur
 Saadud laen 2023.a. 562 925 eur
 Tagastatud laen 2023.a 0 eur
 Arvestatud intressid 2023.a. 60 534 eur
 Tasutud intressid 2023.a. 60 534 eur
 Laenujääk 31.12.2023 1 418 525 eur

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 534	13 534
Saadud ettemaksed	49 950	49 950
Kokku võlad ja ettemaksed	63 484	63 484
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 620	7 620
Saadud ettemaksed	119 950	119 950
Kokku võlad ja ettemaksed	127 570	127 570

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	104 894	119 236
Kokku intressikulud	104 894	119 236

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	802 526

Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 145 486	802 526
Kokku laenukohustised	1 145 486	802 526

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 125	45 125	0
Kokku antud laenud	45 125	45 125	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	925 331	184 125	802 526	61 320
Kokku laenukohustised	925 331	184 125	802 526	61 320

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	802 526	500 460	157 500	1 145 486	44 360
Kokku laenukohustised	802 526	500 460	157 500	1 145 486	44 360

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

OÜ T64.eu (registrikood: 12875139) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-216 645
Kokku	-240 418
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-240 418
Kokku	-240 418

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-216 645
Kokku	-240 418
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-240 418
Kokku	-240 418

Kahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumist.