

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tondiraba Ujula OÜ

registrikood: 14845735

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tondiraba Ujula OÜ asutati 2019. aastal.

Ettevõtte omandas riigihankel 50 aastaks hoonestusõiguse Tallinnas Kuukivi 3 ja 5 (endine Varraku tn 14a ja 14b) kinnistutele olümpianormidele vastava ujula koos vee- ja spordikeskusega rajamiseks ning opereerimiseks.

2023. aastal tegeleti spordihoone projekteerimistöödega. Investeeringute maht oli 90,2 tuhat eurot (2022. aastal 402,1 tuhat eurot).

Aruandeperioodil oli ettevõtte müügitulu lühiajalisest rendist 7 tuhat eurot (võrdlusperioodil 2 tuhat eurot), tegevuse tulemiks oli kahjum 125,9 tuhat eurot (2022. aasta kajum 111,8 tuhat eurot).

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

2023. aasta lõpus tühistas hankeomanik (Tallinna linn) koostöölepingu ja hoonestusõiguse lepingu, et korraldada uus hange vee- ja spordikeskuse rajamiseks.

Tondiraba Ujula OÜ kuulutati 2024. aastal uue hanke võitjaks. Jätkuvad tegevused kontsessioonilepingu ja hoonestusõiguse lepingute sõlmimiseks, mille järgselt alustatakse arendustegevusega.

Hoone valmimiseks on lepinguliselt 34 kuud alates hankelepingu sõlmimisest ehk eeldatavalt on hoone avamine planeeritud 2027. aasta algusesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 610	2 458	
Nõuded ja ettemaksed	8 837	9 034	2
Kokku käibevarad	10 447	11 492	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	900 628	810 413	3
Kokku põhivarad	900 628	810 413	
Kokku varad	911 075	821 905	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	33 740	5
Kokku lühiajalised kohustised	0	33 740	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	848 480	888 200	4
Võlad ja ettemaksed	0	101 482	5
Kokku pikaajalised kohustised	848 480	989 682	
Kokku kohustised	848 480	1 023 422	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Muud reservid	390 000	0	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-204 073	-92 276	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 888	-111 797	
Kokku omakapital	62 595	-201 517	
Kokku kohustised ja omakapital	911 075	821 905	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 000	2 000	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 290	-352	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 050	-46 079	8
Ärikasum (kahjum)	-25 340	-44 431	
Intressikulud	-100 548	-67 367	10
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-125 888	-111 797	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 888	-111 797	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tondiraba Ujula OÜ 2023. 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 põhiolemus on kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna 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 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 õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest 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 väärtusel). 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 väärtusel (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 väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära 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% soodusmaksumäära 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 kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68	68
Ettemaksed	8 769	8 769
Muud makstud ettemaksed	8 769	8 769
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 837	8 837
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 034	9 034
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 034	9 034

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	408 329	408 329
Jääkmaksumus	408 329	408 329
Ostud ja parendused	402 084	402 084
31.12.2022		
Soetusmaksumus	810 413	810 413
Jääkmaksumus	810 413	810 413
Ostud ja parendused	90 215	90 215
31.12.2023		
Soetusmaksumus	900 628	900 628
Jääkmaksumus	900 628	900 628

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 000	2 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 290	-5 820

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 50 aastaks omandatud hoonestusõiguse alusel Tallinnasse Kuukivi 3 ja 5 arendatav 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, teostatud on projekteerimistööd, ehitust ei ole alustatud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	399 215	0	399 215	0	10%	EUR	2025	10
Laen omanikult	449 265	0	449 265	0	10%	EUR	2024	10
Pikaajalised laenud kokku	848 480	0	848 480	0				
Laenukohustised kokku	848 480	0	848 480	0				

	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	10
Laen omanikult	73 550	0	73 550	0	10%	EUR	2024	10
Laen omanikult	73 550	0	73 550	0	10%	EUR	2025	10
Laen seotud osapoolelt	717 600	0	717 600	0	10%	EUR	2024	10
Pikaajalised laenud kokku	888 200	0	888 200	0				
Laenukohustised kokku	888 200	0	888 200	0				

Laenud seotud osapooltelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
Kokku võlad ja ettemaksed	135 222	33 740	101 482

Ettevõtte omanikud otsustasid seisuga 31.12.2023 moodustada vabatahtliku reservi, millesse suunati sealhulgas omanikulaenudelt arvestatud tasumata intressid summas 202 030 eurot.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	3
Ettevõtte osanikud otsustasid moodustada vabatahtliku reservi summas 390 000 eurot sihtotstarbeliselt äriseadustikus nõutava kohustusliku netovara tagamiseks. Vabatahtliku reservkapitali koosseisus kajastatud sissemaksetelt ei arvestata osanike kasuks intresse.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 000	2 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 000	2 000
Kokku müügitulu	7 000	2 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	7 000	2 000
Kokku müügitulu	7 000	2 000

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 468	-5 468
Turundus ja reklaam	0	-5 320
Juhtimisteenused ja konsultatsioonid	-23 605	-33 304
Finantsteenused	-1 950	-1 950
Muud	-27	-37
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 050	-46 079

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Tondiraba Ujula OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	449 264	0
Kokku laenukohustised	449 264	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	339 215	888 200
Kokku laenukohustised	339 215	888 200
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	101 482
Kokku võlad ja ettemaksed	0	101 482

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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	888 200	221 800	261 520	848 480	100 548
Kokku laenukohustised	888 200	221 800	261 520	848 480	100 548

Ettevõtte ei ole 2023. aastal ega võrdlusperioodil juhatusele tasusid maksnud.

Seotud osapooltelt saadud laenude tingimused kajastuvad lisas 4, intressikohustised lisas 5, intressikulud Kasumiaruande real Intressikulud.

Saadud laenude tagasimaksed aastal 2023 sisaldab omanike poolt vabatahtlikku reservi suunatud laene summas 187 970 eurot, reservi suunati ka tasumata intressid seisuga 31.12.2023 summas 202 030 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Tondiraba Ujula OÜ (registrikood: 14845735) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	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)	-204 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 888
Kokku	-329 961
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-329 961
Kokku	-329 961

Kahjumi katteks on moodustatud vabatahtlik reserv summas 390 000 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7000	100.00%	Jah