

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 11.10.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tuisu Korteriid OÜ

registrikood: 16591405

tänavatalu nimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: tuisu@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Tuisu Korterid OÜ on asutatud oktoobris 2022, esimese majandusaasta pikkuseks on periood 11.10.2022-31.12.2023.

Tuisu Korterid OÜ tegevusala on kinnisvaraarendus, ettevõttele kuulub kaks kinnistut Tallinnas Rahumäel.

Aruandeaastal toimusid detailplaneeringu menetlemisega kaasnevad toimingud ja aruande koostamise hetkel on kinnistute detailplaneering vastu võtmise eelses staadiumis. Tuisu Korterid OÜ tegevus keskendub kavandatavatele hoonetele parima lahenduse ja kinnistutele efektiivseima kasutuse leidmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	11.10.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95	2 500	
Varud	2 111 325	0	2
Kokku käibevarad	2 111 420	2 500	
Kokku varad	2 111 420	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 318 700	0	4
Võlad ja ettemaksed	28 475	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 347 175	0	
Kokku kohustised	2 347 175	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238 255	0	
Kokku omakapital	-235 755	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 111 420	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	11.10.2022 - 31.12.2023	Lisa nr
Müügitulu	7 000	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-701	
Brutokasum (-kahjum)	6 299	
Üldhalduskulud	-6 836	
Ärikasum (kahjum)	-537	
Intressikulud	-237 718	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-238 255	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238 255	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tuisu Korteriid OÜ on asutatud 11.10.2022, esimene majandusaasta aruanne hõlmab perioodi 11.10.2022 kuni 31.12.2023 (edaspidi nimetatud 2023).

Tuisu Korteriid OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvahelisel tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tuisu Korteriid OÜ emaettevõtte on OÜ Oma Grupp, mis on registreeritud Eestis.

Tuisu Korteriid OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas number 2 toodud kasumiaruande skeemi number 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleliolevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte arendab müügi eesmärgil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks. Varude kuluks kandmisel rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja tootmise üldkulust.

Valmistoodangu käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast 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 tulumaksuga.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi

dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Tuisu Korterid OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat valitsevat või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * tegevjuhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	11.10.2022
Lõpetamata toodang	2 111 325	0
Kinnistu	2 111 325	0
Kokku varud	2 111 325	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023
	Maksuvõlg
Käibemaks	100
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100

Vt Lisa 5.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investor	1 500 000	1 500 000			10% aastas	Euro	01.06.2024
Emaettevõtte	818 700	818 700			10% aastas	Euro	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	2 318 700	2 318 700					
Laenukohustised kokku	2 318 700	2 318 700					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	11.10.2022
Maa	2 111 325	0
Kokku	2 111 325	0

Investori laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule (vt Lisa 2) summas 3 300 000 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	100	100	3
Muud võlad	28 375	28 375	
Intressivõlad	28 375	28 375	8
Kokku võlad ja ettemaksed	28 475	28 475	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	11.10.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	11.10.2022 - 31.12.2023	11.10.2022 - 11.10.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 000	0
Kokku müügitulu	7 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	7 000	0
Kokku müügitulu	7 000	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	11.10.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	818 700	0	4
Kokku laenukohustised	818 700	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	28 375	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	28 375	0	

LAENUKOHUSTISED	11.10.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	818 700	0	818 700	28 375	4;5
Kokku laenukohustised	0	818 700	0	818 700	28 375	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Tuisu Korterid OÜ (registrikood: 16591405) 11.10.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	28.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238 255
Kokku	-238 255

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7000	100.00%	Jah