

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Telliskivi Residences OÜ

registrikood: 16058289

tänavanimi: Maakri tn

maja number: 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Telliskivi Residences OÜ asutati 20.09.2020.a eesmärgiga omandada Telliskivi 8, Pelgulinn, Tallinn asuv kinnistu. Plaanis on rekonstrueerida kinnistul olev elamuhoone vastavalt ajastu miljööle ja lisaks kerkib hoovi ka uus eraldatud kortermaja. Kokku saab olema 12 korterit. Kinnistu suhtes sõlmiti asjaõigusleping detsembris 2020.aastal.

2021. aasta suveni teenis ettevõtte üüritulu, kuni lahkusid viimased üürnikud rekonstrueeritavast hoonest.

Projekteerimistööd olid 2022. aastal lõpetatud ning väljastatud oli ehitusluba. Ehitusega planeeriti alustada 2023. aasta II kvartal. Ehitustööde kestvuseks oli planeeritud 12 kuud ning prognoosi kohaselt pidi toimuma viimase korteri üleandmine 2024. aasta suvel. Kahjuks planeeritud arendustegevus pandi ootele tulenevalt olulisest kinnivaraturu jahtumisest. Kuna Euribori määras on näha lähiajal positiivset muutust, siis on Telliskivi Residences meeskond võtnud eesmärk objekti ehitustöödega alustada 2024. aastal.

Aruandeperioodil ettevõttes aktiivset tegevust ei toimunud. Seoses sellega kujunes aruandeperioodi tulemiks kahjum 131 tuhat eurot (2022.a kahjum 120 tuhat eurot). Seega 31.12.2023 seisuga ei vastanud omakapital nõuetele. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevate aastate tulude arvelt.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	471	47 066	
Nõuded ja ettemaksed	0	1 924	2
Varud	796 335	762 596	3
Kokku käibevarad	796 806	811 586	
Kokku varad	796 806	811 586	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	813 416	4,9
Võlad ja ettemaksed	7 047	225 462	5,9
Kokku lühiajalised kohustised	7 047	1 038 878	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	816 416	0	4,9
Võlad ja ettemaksed	331 799	0	5,9
Kokku pikaajalised kohustised	1 148 215	0	
Kokku kohustised	1 155 262	1 038 878	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-229 792	-110 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 164	-119 735	
Kokku omakapital	-358 456	-227 292	
Kokku kohustised ja omakapital	796 806	811 586	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	438	
Muud äritulud	0	361	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 334	-733	6
Mitmesugused tegevuskulud	-4 952	-9 419	7
Muud ärikulud	0	-40	
Ärikasum (kahjum)	-7 286	-9 393	
Intressitulud	11	11	
Intressikulud	-123 889	-110 353	5,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-131 164	-119 735	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 164	-119 735	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Residences OÜ aruandeaasta 2023. raamatupidamise aastaaruanne 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).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2022. aasta aruandes oli kajastatud ettevõtte laenuvõlg ja intressivõlg lühiajalisena, 2024. a allkirjastati laenulepingu pikendamine kuni 2030. aastani.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenuvõlg, 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.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

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

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 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 nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- 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	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 924	1 924
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 924	1 924

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	796 335	762 596
Lõpetamata ehitis	796 335	762 596
Kokku varud	796 335	762 596

Lõpetamata ehitisena on kajastatud arendatavad kortemajad müügiks Telliskivi tänaval Tallinnas.

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								
Laenud grupi omanikelt	816 416	0	0	816 416	15%	EUR	16.12.2030	9
Pikaajalised laenud kokku	816 416	0	0	816 416				
Laenukohustised kokku	816 416	0	0	816 416				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud grupi omanikelt	813 416	813 416	0	0	15%	EUR	16.12.2023	9
Pikaajalised laenud kokku	813 416	813 416	0	0				
Laenukohustised kokku	813 416	813 416	0	0				

2022. aasta aruandes oli kajastatud ettevõtte laenuvõlg ja intressivõlg lühiajalisena, 2024. aastal allkirjastati laenulepingu pikendamine kuni 2030. aastani.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 200	1 200	0	
Maksuvõlad	300	300	0	
Muud võlad	331 799	0	331 799	9
Intressivõlad	331 799	0	331 799	
Ehitusaegne tagatis	5 547	5 547	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	338 846	7 047	331 799	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 005	12 005	0	
Muud võlad	207 910	207 910	0	9
Intressivõlad	207 910	207 910	0	
Ehitusaegne tagatis	5 547	5 547	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	225 462	225 462	0	

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-182	-227
Elektrienergia	-182	-227
Vesi ja kanalisatsioon	26	-44
Haldusteenuste kulud	-132	0
Kinnistu korrash.	-1 610	-26
Objekti maamaks	-436	-436
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 334	-733

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-509
Turundus ja reklaam	-837	-4 797
Juriidilised kulud, riigilõivud ja õigusabi	-25	-413
Raamatupidamisteenused	-3 900	-3 700
Muud	-190	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 952	-9 419

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Telliskivi Residences OÜ-l puudusid töötajad.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Montes Auri OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	813 416	4
Kokku laenukohustised	0	813 416	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	207 910	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	207 910	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	816 416	0	4
Kokku laenukohustised	816 416	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	331 799	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	331 799	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	687 000	126 416	0	813 416	110 353	4,5
Kokku laenukohustised	687 000	126 416	0	813 416	110 353	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	813 416	3 000	0	816 416	123 889	4,5
Kokku laenukohustised	813 416	3 000	0	816 416	123 889	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2024

Telliskivi Residences OÜ (registrikood: 16058289) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	11.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-229 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131 164
Kokku	-360 956
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-360 956
Kokku	-360 956

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee