

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tiskre Kodud OÜ

registrikood: 14928987

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

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: mk@millerhawk.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte omandas 2022. aastal kinnistu Tiskre külas Harku vallas Harju maakonnas. 2023. aastal jagati kinnistud 28 hoonestamata katastriüksuseks ja tegeleti infrastruktuuri ehitamiseks vajalike ehituslubade taotlemine. Infrastruktuuri ehitusega planeeritakse alustada 2024 II kvartal. Kinnistud planeeritakse müüa hoonestamata.

Ettevõttel puudusid tulud, kuid tulemiks oli kasum 206 tuhat eurot (2022 kahjum 187 tuhat eurot).

Ettevõttel ei ole töötajaid ja juhatusele tasu ei makstud.

Finantssuhtarvud

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	0,00	0,00
Ärirentaablus (%)	0,00	0,00
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,00	45,88
Võlakordaja	1	1
ROA (%)	8,09	-9,36
ROE (%)	1443	97

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ varad

ROA (%) = puhaskasum/ varad * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36	58 106	
Nõuded ja ettemaksed	20	0	
Varud	0	1 935 623	2
Kokku käibevarad	56	1 993 729	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 540 000	0	3
Kokku põhivarad	2 540 000	0	
Kokku varad	2 540 056	1 993 729	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	740 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	0	43 452	5
Kokku lühiajalised kohustised	740 000	43 452	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 747 188	1 970 000	4,9
Võlad ja ettemaksed	38 619	171 641	5,9
Kokku pikaajalised kohustised	1 785 807	2 141 641	
Kokku kohustised	2 525 807	2 185 093	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-193 864	-7 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 613	-186 520	
Kokku omakapital	14 249	-191 364	
Kokku kohustised ja omakapital	2 540 056	1 993 729	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	476 389	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-21 608	-21 068	6
Ärikasum (kahjum)	454 781	-21 068	
Intressikulud	-249 168	-165 452	8,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 613	-186 520	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 613	-186 520	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tiskre Kodud OÜ 2023 aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti). Kasutusel on kasumiaruande skeem nr.1.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende 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

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud elamuehitusega seotud ostukulud ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Varude tootmiskulutused sisaldavad otseseid toodetega seotud kulutusi (nt. ehituskulud). Kaudsed kulutused, mis liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis. Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuludena. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasisealt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aruandes on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonestamata katastriüksuseid Tiskre külas Harju maakonnas.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeerimise vajadust hinnatakse bilansipäeval iga finantskohustise suhtes eraldi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes ja kantakse kulusse varude arvestuspõhimõttes kajastatud meetodil. Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	1 935 623
Lõpetamata ehitis	0	1 935 623
Kokku varud	0	1 935 623

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Ostud ja parendused	127 988
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	476 389
Ümberliigitamised	1 935 623
31.12.2023	2 540 000

	2023	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	40	

Aruandes on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonestamata katastriüksuseid Tiskre külas Harju maakonnas, mille bilansiline väärtus on 2 540 000 eurot. Ettevõttele kuuluva maa puhul on tegemist elamumaaga, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.

Otseste haldamiskulude all kajastatakse kinnisvarainvesteeringute maamaksu.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Parim indikaator kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta on selle turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostjal selle ostmisel.

Tiskre külas Harju maakonnas asuvate kinnistute turuväärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Aruandeaastal on kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitatud eelmiste perioodide varud.

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				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	740 000	740 000			8%	EUR	01.06.2024	
Lühiajalised laenud kokku	740 000	740 000						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	1 747 188	0	1 747 188	0	12%	EUR	01.06.2028	9
Pikaajalised laenud kokku	1 747 188	0	1 747 188	0				
Laenukohustised kokku	2 487 188	740 000	1 747 188	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 emaettevõttelt	970 000	0	970 000	0	12%	EUR	31.10.2026	9
Muud pikaajalised laenud	1 000 000	0	1 000 000	0	12%	EUR	31.10.2026	
Pikaajalised laenud kokku	1 970 000	0	1 970 000	0				
Laenukohustised kokku	1 970 000	0	1 970 000	0				

Laenulepingust tulenevate nõuete tagatiseks on seatud hüpoteegid laenusajaale kuuluva kinnistule asukohaga Tõnise, Tiskre küla, Harku vald, Harju maakond (registriosa nr 2347450):

AR & PL Development OÜ kasuks hüpoteek summas 704 925 EUR ja

SVS Holding OÜ kasuks hüpoteek summas 712 075 EUR.

Tiskre Kodud OÜ lühiajalised kohustused aruandekuupäeva seisuga ületavad käibevara. Emaettevõtte on lubanud tagada tütarettevõttele finantstoetuse andmist kuni 31.12.2024 ja vajadusel edaspidi. Emaettevõtte tagab, et tütarettevõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	0	0	0	
Muud võlad	38 619	0	38 619	
Intressivõlad	38 619	0	38 619	9
Kokku võlad ja ettemaksed	38 619	0	38 619	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	43 452	43 452	0	
Muud võlad	171 641	0	171 641	
Intressivõlad	171 641	0	171 641	9
Kokku võlad ja ettemaksed	215 093	43 452	171 641	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Teenustasud	-180	-260
Juriidilised kulud	-7 896	-25
Raamatupidamisteenus	-1 900	-2 760
Turundus ja reklaam	-11 592	-17 103
Muud	-40	-920
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-21 608	-21 068

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tiskre Kodud OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-249 168	-165 452
Kokku intressikulud	-249 168	-165 452

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Gamma Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 747 188	970 000	4
Kokku laenukohustised	1 747 188	970 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	38 619	90 975	5
Kokku võlad ja ettemaksed	38 619	90 975	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	320 000	650 000	0	970 000	84 788	4
Kokku laenukohustised	320 000	650 000	0	970 000	84 788	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	970 000	2 047 188	1 270 000	1 747 188	91 228	4
Kokku laenukohustised	970 000	2 047 188	1 270 000	1 747 188	91 228	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0	0	0	270	0
Kokku müüdid	0	0	0	0	270	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	3 568	0	0	0	0
Kokku ostetud	0	3 568	0	0	0	0

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasusid ei arvestatud.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Tiskre Kodud OÜ lühiajalised kohustused aruandekuupäeva seisuga ületavad käibevara, samas on emaettevõtte lubanud tagada tütarettevõttele finantstoetuse andmist kuni 31.12.2024 ja vajadusel edaspidi. Emaettevõtte tagab, et tütarettevõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Tiskre Kodud OÜ (registrikood: 14928987) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tiskre Kodud OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tiskre Kodud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Tiskre Kodud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

30.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tiskre Kodud OÜ (registrikood: 14928987) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-193 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 613
Kokku	11 749
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 749
Kokku	11 749

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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