

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Tõnismäe

**registrikood:** 10947717

**postiaadress:** Rapla maakond, Märjamaa vald, Sulu küla, Anni

**postisihthnumber:** 78253

**telefon:** +372 5032832, +372 6708057

**e-posti aadress:** tonismaerand@gmail.com

## 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 Laenunõuded                 | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud    | 9  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad      | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 11 |
| Lisa 7 Müügitulu                   | 11 |
| Lisa 8 Muud äritulud               | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud   | 12 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                | 12 |
| Lisa 11 Muud ärikulud              | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled           | 12 |
| Aruande allkirjad                  | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne             | 15 |

## Tegevusaruanne

Tõnismäe OÜ on asutatud 2003.a. aprillis. Äriühingu põhitegevusaladeks kavandati litsentseerimisele mittekuuluvate finantsteenuste osutamine ja investeerimisalane tegevus ning litsentseerimisele mittekuuluvad väärtpaberitehingud, juhtimis-ja konsultatsiooniteenused ning kinnisvaratehingud.

Üksteisele järgnevad kriisid ühiskonnas on mõjutanud kogu ettevõtlust negatiivselt. Nii ka kinnisvarasektorit. Pikaajaliste üürilepingute hinnad neutraliseerivad tsüklilisuse mõju ja need jäid stabiilseks. Uute soetatud korterite üürihinnad olid langustrendis. Eelpool nimetatu ning uute korterite sisustuskulud mõjutasid müügikäivet ja kasumit, mis vähenes. Volatiilse üürituru tõttu jäid kinnisvara väärtused muutmata ning on bilansis kajastatud 2023. a. alguses tehtud hindamiste alusel. Majanduseksperptide hinnangul on negatiivsete emotsioonide põhjal tehtud otsused allapoole kallutatud ja ei peegelda majanduse tegelikku olukorda adekvaatselt. Kuna kõik üürid tasutakse eurodes, siis valuutakursside ega intressimäärade muutused üürileandjat ei mõjutanud. Energiahindade tõus kommunaalkuludes küll kajastus, kuid ei mõjutanud üürnike maksedistsipliini.

2024.a. Tõnismäe OÜ investeerimisstrateegiates muudatusi teha ei planeeri. Soodsatel võimalustel investeeritakse tootmisettevõtete aktsiatesse, tootmiskinnistutesse ja elamufondi. Võimalusel katsetatakse investeerimisvõimalusi ka erinevate finantsmudelite kaudu.

Tõnismäe OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid järgmiste majandusaastate tulemusi mõjutada. Müügitulud on igakuised ja periooditi ei erine. Tõnismäe OÜ tegevus on jätkusuutlik, maksevõime on hea ja edasine tegevus finantsiliselt hästi tagatud.

Bilansijärgse perioodi vältel 31.12.23.a. kuni tänaseni on kinnisvara hinnad Eestis olnud langustrendis ja ka igakuised üürisummad on mõnevõrra langenud.

| Peamised finantssuhtarvud                       | 2023   | 2022    |
|-------------------------------------------------|--------|---------|
| Müügitulu (EUR)                                 | 72 820 | 93 969  |
| Käibe kasv                                      | -22,5% | -21,75% |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) | 1,04   | 23,8    |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2023- müügitulu 2022)/ müügitulu 2022 \*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Tõnis Mäerand  
juhataja

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 98 260           | 333 834          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 77 831           | 77 256           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>176 091</b>   | <b>411 090</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 126 792          | 202 179          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 517 072        | 2 005 820        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 381            | 4 587            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 646 245</b> | <b>2 212 586</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 822 336</b> | <b>2 623 676</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 169 731          | 17 293           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>169 731</b>   | <b>17 293</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>169 731</b>   | <b>17 293</b>    |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 603 569        | 2 700 272        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 46 224           | -96 701          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 652 605</b> | <b>2 606 383</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 822 336</b> | <b>2 623 676</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 72 820        | 93 969         | 7       |
| Muud äritulud                               | 44 372        | 205 010        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -65 628       | -28 547        | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -13 831       | -14 168        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 206        | -2 208         |         |
| Muud ärikulud                               | -935          | -252 338       | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>34 592</b> | <b>1 718</b>   |         |
| Intressitulud                               | 9 731         | 12 719         |         |
| Intressikulud                               | 0             | -11 138        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 901         | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>46 224</b> | <b>3 299</b>   |         |
| Tulumaks                                    | 0             | -100 000       |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>46 224</b> | <b>-96 701</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Tõnismäe 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub OÜ Tõnismäe väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas, kusjuures hinnatakse iga nõuet eraldi. Nõuete allahindlusi kajastatakse kontrakontrol "ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Ebatõenäoline või lootusetu laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, mil laekumine toimus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutati turuhindade võrdlust. 2022. aastal on kinnisvarainvesteeringud hinnatud eksperdi poolt ja juhtkonna hinnangul ei ole hindades 2023 toimunud olulist muutust.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 639 EUR

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
|---------------------|----------------|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Masinad ja seadmed | 5 |
| Arvutid            | 5 |
| Muu Inventar       | 5 |

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### Tulud

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

- 1) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale
- 2) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- 3) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline
- 4) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud kajastatakse samas perioodis, kui tekkivad nendega seotud tulud. Kulutused, mis ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

### 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 maksumääradeks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmäär (14/86) saab kasutada dividendimaksele, mis ei ületa kolmel eelneval majandusaastal maksustatud keskmist jaotatud kasumit. Esimene arvesse võetav aasta on 2018.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### Seotud osapooled

OÜ Tõnismäe aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. olulise osalusega omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
3. tegev-ja kõrgema juhtkonna lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 150          | 1 150                            | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 150          | 1 150                            | 0                   |         |
| Laenunõuded                       | 202 178        | 75 386                           | 126 792             | 3       |
| Ettemaksed                        | 1 295          | 1 295                            | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 1 295          | 1 295                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>204 623</b> | <b>77 831</b>                    | <b>126 792</b>      |         |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 900            | 900                              | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 900            | 900                              | 0                   |         |
| Laenunõuded                       | 277 565        | 75 386                           | 202 179             | 3       |
| Ettemaksed                        | 970            | 970                              | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 970            | 970                              | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>279 435</b> | <b>77 256</b>                    | <b>202 179</b>      |         |

## Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

|                    | 31.12.2023     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Ettevõtte laen     | 202 178        | 75 386                           | 126 792             | 4%           | EUR         | 30.06.2026  | 2       |
| <b>Laenunõuded</b> | <b>202 178</b> | <b>75 386</b>                    | <b>126 792</b>      |              |             |             |         |

  

|                    | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Ettevõtte laen     | 277 565        | 75 386                           | 202 179             | 4%           | EUR         | 30.06.2026  | 2       |
| <b>Laenunõuded</b> | <b>277 565</b> | <b>75 386</b>                    | <b>202 179</b>      |              |             |             |         |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>2 796 500</b> |
| Ostud ja parendused                       | 4 320            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 205 000          |
| Müügid                                    | -1 000 000       |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>2 005 820</b> |
| Ostud ja parendused                       | 647 072          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 44 180           |
| Müügid                                    | -180 000         |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>2 517 072</b> |

|                                                 | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 72 820      | 90 602      |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 4 026       | 13 778      |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                            |                         |                    |                             | Kokku        |
|---------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|
|                     | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |              |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| Soetusmaksumus      | 9 789              | 1 238                      | 57 875                  | 68 902             | 1 584                       | 70 486       |
| Akumuleeritud kulum | -3 939             | -293                       | -57 875                 | -62 107            | -1 584                      | -63 691      |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>5 850</b>       | <b>945</b>                 | <b>0</b>                | <b>6 795</b>       | <b>0</b>                    | <b>6 795</b> |
|                     |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| Amortisatsioonikulu | -1 956             | -252                       | 0                       | -2 208             | 0                           | -2 208       |
|                     |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| Soetusmaksumus      | 9 789              | 1 238                      | 0                       | 11 027             | 0                           | 11 027       |
| Akumuleeritud kulum | -5 895             | -545                       | 0                       | -6 440             | 0                           | -6 440       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>3 894</b>       | <b>693</b>                 | <b>0</b>                | <b>4 587</b>       | <b>0</b>                    | <b>4 587</b> |
|                     |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| Amortisatsioonikulu | -1 958             | -248                       | 0                       | -2 206             | 0                           | -2 206       |
|                     |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| <b>31.12.2023</b>   |                    |                            |                         |                    |                             |              |
| Soetusmaksumus      | 9 789              | 1 238                      | 0                       | 11 027             | 0                           | 11 027       |
| Akumuleeritud kulum | -7 853             | -793                       | 0                       | -8 646             | 0                           | -8 646       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>1 936</b>       | <b>445</b>                 | <b>0</b>                | <b>2 381</b>       | <b>0</b>                    | <b>2 381</b> |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 355          | 1 355          |
| Võlad töövõtjatele               | 3 837          | 3 837          |
| Maksuvõlad                       | 729            | 729            |
| Muud võlad                       | 154 000        | 154 000        |
| Muud viitvõlad                   | 154 000        | 154 000        |
| Saadud ettemaksed                | 9 810          | 9 810          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 9 810          | 9 810          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>169 731</b> | <b>169 731</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 382            | 382            |
| Võlad töövõtjatele               | 3 453          | 3 453          |
| Maksuvõlad                       | 710            | 710            |
| Saadud ettemaksed                | 12 748         | 12 748         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 12 748         | 12 748         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 293</b>  | <b>17 293</b>  |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 72 820        | 93 969        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>72 820</b> | <b>93 969</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>72 820</b> | <b>93 969</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Oma vara rendile andmine                    | 72 820        | 90 603        |
| Kommunaalkulude vahendamine                 | 0             | 3 366         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>72 820</b> | <b>93 969</b> |

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023          | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 44 180        | 0              | 4       |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0             | 204 279        | 4       |
| Muud                                                       | 192           | 731            |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>44 372</b> | <b>205 010</b> |         |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kommunaalteenused                      | -20 615        | -15 368        |
| Varakindlustused                       | -2 247         | -1 368         |
| Raamatupidamis-ja audiitorteenus       | -5 250         | -4 258         |
| Auto ülalpidamise kulud                | -7 286         | -5 598         |
| Muud                                   | -30 230        | -1 955         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-65 628</b> | <b>-28 547</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 8 869         | 9 078         |
| Sotsiaalmaksud                                  | 4 199         | 4 327         |
| Muud                                            | 763           | 763           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>13 831</b> | <b>14 168</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale   | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 1             |

## Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                          | 2023       | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------|------------|----------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0          | 250 981        | 4       |
| Muud                                     | 935        | 1 357          |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>               | <b>935</b> | <b>252 338</b> |         |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022 | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 90 000        | 0            | 90 000                     | 0          | 11 138                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>90 000</b> | <b>0</b>     | <b>90 000</b>              | <b>0</b>   | <b>11 138</b>               |

| ANTUD LAENUD       | 31.12.2022 | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023 | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------|------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Kokku antud laenud | 0          | 0            | 0                          | 0          | 0                           |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                                  | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 180 000  |
| Kokku müüdud                                                                                                                     | 180 000  |

Juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja soodustusi ei antud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

OÜ Tõnismäe (registrikood: 10947717) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TÕNIS MÄERAND      | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tõnismäe ainuosanikule.

Oleme üle vaadanud OÜ Tõnismäe 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 13.

### 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 eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Lindmäe

Vandeaudiitori number 372

AVAC Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 286

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

28.06.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tõnismäe (registrikood: 10947717) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TIINA LINDMÄE      | Vandeaudiitor      | 28.06.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 603 569        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 46 224           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 649 793</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 649 793        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 649 793</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 72820           | 100.00%     | Jah            |