

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Telliskivi Kaubajaam OÜ

registrikood: 10570106

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 57b/1

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6663111

e-posti aadress: rrk@rrk.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Telliskivi Kaubajaam OÜ (endise nimega Mentenon OÜ) 100 % emaettevõtjaks on Riigiresursside Keskus OÜ, mis omakorda kuulub Estonia Capital OÜ konsolideerimisgruppi.

Ettevõtte peamiseks ärisuunaks ja tegevusalaks on kinnisvaraarendus. Ettevõttele kuuluvad kinnistud Tallinnas, arenevas Telliskivi piirkonnas. Hetkel on põhitegevuseks suurema arendustegevuse ettevalmistamine ja planeerimine. Seni tegeletakse kinnistute korrashoiu ja vahekasutuse otsimisega.

Esimeseks suuremaks arendatavaks objektiks Telliskivi kinnistutel on olemasoleva kontorihoone rekonstrueerimine ja juurdeehitus, millega alustati 2023.a. ja mis valmib 2024.a. märtsis (aruande koostamise ajaks on hoone üürnikele üle antud). Renoveeritud kujul on hoone suuruseks ca 2700 m² ja on 6 korruseline. Lisaks rekonstrueerimisest tulenevale materjali säästule (kasutati ära olemasolev karkass) on hoones kasutusel ka väga efektiivsed ja energiasäästlikud lahendused ning lisaks on hoonele paigaldatud päikesepaneelid. Seeõttu on tegemist väga materjali- ja energiasäästliku hoonega, mis on etaloniks kogu ala edasisel arendamisel. Kogu hoone on kaetud ka üürilepingutega. Ehitust finantseeritakse valdavalt pangalaenuga, aga ka emaettevõtte poolt antava laenuga.

Aruandeaasta müügitulu oli 14 249 EUR (2022.a. 74 809 EUR) ja ärikasum 542 736 EUR (2022.a.ärikasum 369 587 EUR). Käibe langus võrreldes möödunud aastaga on seotud kummitootmise valdkonnast väljumisega ja kinnisvaraarenduse alasele tegevusele keskendumisega. Majandustegevuse tulemuseks oli kasum 312 128 EUR (2022.a. kasum 228 763 EUR). Aruandeaastal teeniti kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest kasumit 417 441 EUR (2022.a. ümberhindluse kasum 539 938 EUR).

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse tegevust ei tasustata. Samuti ei kasutatud palgalist tööjõudu.

Olulisemad finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (tuh.EUR)	14,2	74,8
Käibe kasv (%)	- 81,0	- 80,2
Puhaskasum (kahjum)(tuh.EUR)	312,1	228,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,56	0,01
Varade rentaaublus % (puhaskasum/varad kokku*100)	2,39	3,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Varade rentaaublus = puhaskasum/varad kokku * 100

Koostas: Tiit Karu 22.08.2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 073	5 111	
Nõuded ja ettemaksed	516 337	29 428	2
Kokku käibevarad	517 410	34 539	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	486 102	482 835	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 004 303	6 700 000	4
Kokku põhivarad	12 490 405	7 182 835	
Kokku varad	13 007 815	7 217 374	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	366 672	0	6
Võlad ja ettemaksed	553 071	3 055 764	7
Kokku lühiajalised kohustised	919 743	3 055 764	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 176 522	2 676 392	6
Võlad ja ettemaksed	3 225 634	111 430	7
Kokku pikaajalised kohustised	10 402 156	2 787 822	
Kokku kohustised	11 321 899	5 843 586	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 368 165	1 139 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 128	228 763	
Kokku omakapital	1 685 916	1 373 788	
Kokku kohustised ja omakapital	13 007 815	7 217 374	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	14 249	74 809	8
Muud äritulud	677 676	539 938	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 818	-11 730	10
Mitmesugused tegevuskulud	-141 367	-217 500	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-11 745	
Muud ärikulud	-4	-4 185	13
Ärikasum (kahjum)	542 736	369 587	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 950	
Intressitulud	25 896	25 006	14
Intressikulud	-220 164	-167 680	15
Muud finantstulud ja -kulud	-36 340	-100	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	312 128	228 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 128	228 763	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Kaubajaam OÜ (endise nimega Mentenon OÜ) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise seaduse kohaselt on Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Telliskivi Kaubajaam OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Telliskivi Kaubajaam OÜ puhul on tegemist väikeettevõtjaga. Käesolev aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lihtsustatud aruande nõuetele.

Raha

Rahalähendid on arvelduskontode jääk.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse bilansis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete alla-hindlussumma võrra. Kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguse tegevuskuluna. Lootusetuks hinnatud nõue kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on valdavalt kasutatud diskonteeritud rahavoogude või võrreldavate tehingute meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil kuni õiglase väärtus muutub usaldusväärselt hinnatavaks

Rendid

Rendiperiood on mittekatkestatav periood, mille osas rentnik on sõlminud lepingu vara rentimiseks, koos mis tahes edasise perioodiga, mille osas rentnikul on võimalus jätkata vara rentimist koos edasiste maksetega või ilma nendeta, juhul kui rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab. Rendiperiood ei sisalda perioodi, mille jooksul on nii rentnikul kui rendileandjal võimalik majanduslikult põhjendatud tingimustel rendileping katkestada. Mittekatkestatav periood on periood, mille jooksul rendileping on katkestatav ainult: (a) mingi vähetõenäolise ettenägematu asjaolu esinemise korral; (b) rendileandja loal; (c) juhul kui rentnik sõlmib sama rendileandjaga uue rendilepingu sama või võrdväärse vara osas; või (d) rentniku poolt niisuguse täiendava summa maksmise korral, et rendi katkestamine on rendi jõustumise hetkel ebatõenäoline.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras kinnisvarainvesteeringuna või materiaalse põhivarana. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise lõppväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, võlad hankijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale moodustatakse kohustuslik reservkapital, mille suurus on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, neid kuludega omavahel saldeerimata. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisega samas perioodis. Juhul kui intressitulu laekumine on ebakindel, kajastatakse seda kassapõhiselt, muul juhul tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt makstakse tulumaksu erisoodustustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud kuludelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Dividendideks jaotatud kasumilt kaasneb tulumaksukohustus maksumääraga 20/80 või 14/86 väljamakstud summalt. Dividendide tulumaks kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna dividendi väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Telliskivi Kaubajaam OÜ majandusaasta aruandes kajastatakse seotud osapooltena emaettevõtjat ja emaettevõtja juhkonnaga seotud ettevõtteid, tütar- ja sidusettevõtjaid ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid ja teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid. Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aruandva ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

Sündmused pärast aruandekuupäeva.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

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	294 344	294 344	0	
Ostjatelt laekumata arved	294 344	294 344	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	489 443	3 341	486 102	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	217 647	217 647	0	3
Muud nõuded	5	5	0	
Intressinõuded	5	5	0	
Ettemaksed	1 000	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 000	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 002 439	516 337	486 102	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 026	1 026	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	491 616	8 781	482 835	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 621	19 621	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	512 263	29 428	482 835	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	217 647	19 621
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	217 647	19 621

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 530 000
Ostud ja parendused	160 062
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	539 938
Müügid	-530 000
31.12.2022	6 700 000
Ostud ja parendused	4 886 862
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	417 441
31.12.2023	12 004 303

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 839	6 490
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	93 994	50 447

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa ja hooned Telliskivi ja Heina tänaval. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõtte välist sõltumatut atesteeritud eksperti. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse leidmisel on arvestatud sõltuvust vara asukohast ja seisukorrast. Rekonstrueeritud büroohoone hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, diskontomääraks on 9,25%. Ülejäänud kinnistute osas on kasutatud ka ruutmeetrihindade võrdlusmeetodit turu müügitehingutega. Arvesse on võetud majanduse seisu ja prognoose. Kapitalisatsioonimäär vahemikus 7 - 7,5% ja pikaajaline vakantsuse määr 5%.

Rendilepingu tähtaeg on 4 aastat, väiksemad lepingud on tähtajatud, lõpetamise võimalusega 6 kuud etteteatamine.

Kokku on õiglase väärtuse muutus kasum 417,4 tuh. EUR (2022.a. 539,9 tuh. EUR).

Telliskivi ja Heina tn. kinnistutele on seatud hüpoteegid 7,15 mln. EUR OP Corporate Bank plc kasuks (vt lisa 6).

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Catus investments OÜ	486 919	817	5 177	480 925	2%+6 kuu euribor	EUR	30.04.2032	17
Kapitalirendinõuded kokku	486 919	817	5 177	480 925				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Catus investments OÜ	491 616	8 781	50 171	432 664	2%+6 kuu euribor	EUR	30.04.2032	17
Kapitalirendinõuded kokku	491 616	8 781	50 171	432 664				

Kapitalirendi lepinguga on müüdud korter Tallinnas. Intressimäär on 2% aastas, millele lisandub 6 kuu EURIBOR. Aruandeaastal on arvestatud intresse 25,8 tuh. EUR ja laekunud intresse 23,3 tuh. EUR (2022.a. 7,7 tuh EUR, vt. lisa 13).

Korterile on seatud hüpoteek 650 tuh. EUR müüja kasuks.

Kapitalirendi nõue on kajastatud bilansis kirje "Nõuded ja ettemaksed" koosseisus.

Lisa 6 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								
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	4 088 315	366 672	3 721 643		1,85%+Euribor	EUR	26.11.2027	
Riigiressursside Keskus OÜ	3 454 879	0	3 454 879		3%	EUR	31.12.2026	17
Pikaajalised laenud kokku	7 543 194	366 672	7 176 522					
Laenukohustised kokku	7 543 194	366 672	7 176 522					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Riigiressursside Keskus OÜ	2 676 392	0	2 676 392	0	3%	EUR	31.12.2026	17
Pikaajalised laenud kokku	2 676 392	0	2 676 392	0				
Laenukohustised kokku	2 676 392	0	2 676 392	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	12 004 303	6 700 000
Kokku	12 004 303	6 700 000

OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga on sõlmitud krediidleping 5,5 mln € büroohoone ehitamiseks Telliskivi 57b tn. Laenu alusvaluuta on EUR, intressimäär on 6 kuu EURIBOR ja marginaal 1,85%. Krediidi lõpptähtaeg on 26.11.2027. Krediidi tagatiseks on seatud ühishüpoteek

Telliskivi 57b ja Heina 34a kinnistutele 7,15 mln € ning Riigiressursside Keskus OÜ garantii 5,5 mln €. Aruandeaastal on laenu tagastatud 61 112 €.

Tagatiseks panditud muud varad on kinnisvarainvesteeringud.

Pikaajaline laen emattevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ on kajastatud koos tasumata intressidega. Aruandekuupäeva seisuga on intressivõlg 544 809 EUR (2022.a. 468 941 EUR).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	548 247	548 247	0	
Võlad seotud osapooltele	3 119 028	4 824	3 114 204	17
Tagatisrahad	111 430	0	111 430	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 778 705	553 071	3 225 634	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 165	10 165	0	
Võlad seotud osapooltele	3 045 599	3 045 599	0	17
Tagatisrahad	111 430	0	111 430	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 167 194	3 055 764	111 430	

Võlgnevus seotud osapooltele koosneb peamiselt põhivõlast 2,6 mln. EUR ja sellelt arvestatud intressidest. Võlgnevus on seotud Telliskivi ja Heina tn kinnistute ostuga. Intress tasumata summalt aastas 2,75 %, aruandeaastal on arvestatud intressi 72 493 eurot (2022.a. 72 493 EUR). Ostu-müügi lepingu järgi on võlgnevuse maksetähtaeg saanud, kuid emattevõtja on kinnitanud, et 2024.aastal võlgnevust sisse ei nõuta, seega on kajastatud kohustist pikajalise kohustisena.

Lühiajalised kohustised on jooksvad kohustised bilansipäeva seisuga, millest suurim kohustis on 509,2 tuh.€ ehitusettevõtjale. Arve maksetähtaeg pole veel saanud.

Aruandekuupäeva seisuga lühiajalised kohustised ületavad käibevara, kuid juhtkonna hinnangul ettevõttel makseraskused ei ole.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 249	74 809
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 249	74 809
Kokku müügitulu	14 249	74 809
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	6 839	7 362
Edasi müüdnud kulud	7 410	32 333
Rent tootmiskompleks	0	35 114
Kokku müügitulu	14 249	74 809

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	417 441	539 938	4
Ehituskulude kompensatsioon üürniku poolt	260 235	0	
Kokku muud äritulud	677 676	539 938	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 818	-11 730
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 818	-11 730

Müügieesmärgil ostetud teenused on elekter, gaas, vesi- ja kanalisatsioon.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	-12 749
Energia	0	-4 844
Elektrienergia	0	-322
Soojusenergia	0	-4 448
Kütus	0	-74
Mitmesugused bürookulud	-9 536	-14 114
Riiklikud ja kohalikud maksud	-23 354	-26 989
Konsultatsioonikulud	0	-29 315
Hooldus-, halduskulud, remondikulud	-12 373	-36 889
Ostetud teenused	-96 104	-92 600
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-141 367	-217 500

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte tööjõukulud puuduvad.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-4 185
Trahvid, viivised ja hüvitised	-4	0
Kokku muud ärikulud	-4	-4 185

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	0	17 294	
Intressitulu kapitalirendilt	25 845	7 710	5,17
Muud intressitulud	51	2	
Kokku intressitulud	25 896	25 006	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-147 671	-95 006	6
Intressikulu kapitalirendilt	0	-181	
Intressikulu kinnistu pikaajalise võalga seotult	-72 493	-72 493	7,17
Kokku intressikulud	-220 164	-167 680	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Laenulepingu kohustistasu	-25 190	0
Laenulepingu lepingutasu	-11 000	0
Laenulepingu teenustasu	-150	0
Lepingu tasu	0	-100
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-36 340	-100

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Riigiressursside Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sihtasutus TS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 341	8 781	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 341	8 781	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	3 041 711	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 824	3 888	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 824	3 045 599	7

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	486 102	482 835	

Kokku nõuded ja ettemaksed	486 102	482 835	2,5
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 454 880	2 676 392	6
Kokku laenukohustised	3 454 880	2 676 392	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 114 204	3 114 204	7
Kokku võlad ja ettemaksed	3 114 204	3 114 204	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 250 194	0	1 250 194	0	17 294	
Kokku antud laenu	1 250 194	0	1 250 194	0	17 294	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 066 619	384 453	2 243 621	2 207 451	95 006	6
Kokku laenukohustised	4 066 619	384 453	2 243 621	2 207 451	95 006	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 207 451	702 619	0	2 910 070	75 868	6
Kokku laenukohustised	2 207 451	702 619	0	2 910 070	75 868	

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0	0
Tütarettevõtjad	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49 124	789 163
Kokku müüdid	0	49 124	789 163

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	873	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 440	40 080	0
Kokku ostetud	40 440	40 953	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED	
-----------------------------------	--

	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	5 500 000	5 500 000	28.02.2028
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650 000	650 000	30.04.2032
Kokku saadud garantiid/tagatised	6 150 000	6 150 000	

Tegev- ega kõrgemale juhtkonnale pole makstud tasu ja pole saanud muid soodustusi.

2022.aastal müüdi 75%-ne osalus tütarettevõttes Kummar OÜ teisele kontserniettevõttele Kummivara OÜ. Seoses sellega sõlmiti nõudeõiguse loovutamise leping Kummivara OÜ ja Telliskivi Kaubajaam OÜ (endise nimega Mentenon OÜ) vahel, kus Telliskivi Kaubajaam OÜ loovutab nõudeõiguse Kummivara OÜ-le Kummar OÜ-le antud laenu osas 1 250 mln €. Nõue tasutakse tasaarvelduse teel ning 2022.a. bilansipäeva seisuga nõuded tütarettevõtte vastu puuduvad.

2023 aruandeaastal Telliskivi Kaubajaam OÜ-l tütar-ega sidusettevõtjaid pole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.08.2024

OÜ Mentenon (registrikood: 10570106) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KARU	Juhatuse liige	30.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Telliskivi Kaubajaam OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Telliskivi Kaubajaam OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ree Tamm

Vandeaudiitori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

30.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mentenon (registrikood: 10570106) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TAMM	Vandeaudiitor	30.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 368 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 128
Kokku	1 680 293

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	14249	100.00%	Jah