

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2023

aruandeaasta lõpp: 30.06.2024

ärinimi: Teatri Maja Residents OÜ

registrikood: 12924241

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Estonia pst 7 // Teatri väljak 1

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 5153383

e-posti aadress: ivi@teatrimaja.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond 2023-2024

Eesti majanduskeskkond aastatel 2023-2024 on olnud keeruline, jätkuv majanduslangus kuid mõnevõrra aeglustuv hinnatõus.

2023. aasta kokkuvõttes langes SKP 3%. Majanduslangus oli laiapõhjaline, mõjutades enamikku tegevusalasid. Suurima positiivse mõjuga olid peamiselt kaubandus ja kinnisvaraala tegevus. Tugeva negatiivse mõjuga olid info ja side tegevusalad. Eratarbimine vähenes 2023. aastal 2,3% võrreldes 2022. aastaga. Peamine langus toimus kulutustes mitteesmatarbekaupadele, näitkes elektroonikale ja meelelahutusele.

Inflatsioon püsib 2024. aastal 3,5%-4% tasemel. Eesti majandus liigub 2024. aastal väikese kasvu suunas, mida toetab ekspordi elavnemine. Tööpuudus kasvab.

Allikas: Eesti Pank /SEB AS

Teatri Maja Residents OÜ on projektiettevõtte mis arendas kinnisvaraprojekti aadressil Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1. Ettevõtte renoveeris müügi eesmärgil ajaloolise ja eksklusiivse hoone Estonia pst. 7/Teatri väljak 1 äripindadeks ja korteriteks. Seisuga 30.11.2023 on kõik korterid ja äripinnad uue omaniku leidnud. Majandusaastal töötas ettevõttes keskmiselt 1 töötaja (kuni 30.11.2023), juhatuse liikmele arvestati ja maksti juhatuse liikme tasu summas 7,6 tuhat (2022/2023: 20,4 tuhat) eurot brutotasu. Ettevõttel puudub aruandeaasta lõpus aktiivne majandustegevus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	640	
Nõuded ja ettemaksed	0	5	4,5
Varud	0	3 527	3
Kokku käibevarad	0	4 172	
Kokku varad	0	4 172	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 113	
Võlad ja ettemaksed	0	1 295	4,5
Kokku lühiajalised kohustised	0	5 408	
Kokku kohustised	0	5 408	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Muud reservid	533	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 239	-1 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703	-214	
Kokku omakapital	0	-1 236	
Kokku kohustised ja omakapital	0	4 172	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Müügitulu	4 235	23 647	7
Muud äritulud	168	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 603	-21 684	8
Mitmesugused tegevuskulud	-41	-1 152	9
Tööjõukulud	-38	-107	10
Muud ärikulud	-4	-24	
Ärikasum (kahjum)	717	680	
Intressikulud	-14	-894	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	703	-214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703	-214	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Teatri Maja Residents OÜ 01.07.2023.-30.06.2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Koostatud on lühendatud väikeettevõtja aruanne.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Teatri Maja Residents OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Aruanne on koostatud (tuhandetes)eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt tehtud kulutusi.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müük ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna. Arendustegevuse alustamisel liigitatakse ümber varudeks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus 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.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, edaspidi arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades lepingujärgset intressimäära.

Tulud

Müügitulu kaupade müügil on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimisprintsiibi alusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Üüritulu kajastatakse tuluna üüripinna kasutamise eest jooksval kuul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80

netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud. Alates 2019. aastatst on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriiliste otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust. Seotud osapoolteks loetakse OÜ Teatri Maja Residents osanikke, nende ettevõtete omanikke ja isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikutega seotud olevaks, ning samuti grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0
	30.06.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5	5
Ostjatelt laekumata arved	5	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	5

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Valmistoodang	0	3 527
Kaup müügiks	0	3 527
Kokku varud	0	3 527

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024		30.06.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	45
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	2
Sotsiaalmaks	0	0	0	3
Maamaks	0	0	0	6
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	56

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Võlad töövõtjatele	0	0
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Saadud ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0
	30.06.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	353	353
Võlad töövõtjatele	4	4
Maksuvõlad	56	56
Muud võlad	610	610
Intressivõlad	610	610
Saadud ettemaksed	272	272
Muud saadud ettemaksed	272	272
Kokku võlad ja ettemaksed	1 295	1 295

Lisa 6 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	2
Osaühingul on üks osanik e. ainuosanik OÜ ÜTP Muuga, registrikood 14499115, kellele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 2600 eur e. 100%.		

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 235	23 647
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 235	23 647
Kokku müügitulu	4 235	23 647
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	4 235	23 647
Kokku müügitulu	4 235	23 647

Ettevõtte 2023/2024 müügitulu koosneb:

- kommunaalkulude edasi esitamisest 12 tuhat eurot
- üüritud 5 tuhat eurot
- korterimandite müügitulu 1 967 tuhat eurot
- äripindade müügitulu 1 958 tuhat eurot
- parkimishoone müügitulu 293 tuhat eurot.

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Tooraine ja materjal	-3 580	-21 427
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-12	-165
Alltöövõtutööd	-10	-67
Kindlustus ja maamaks	0	-23
Muud	-1	-2
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 603	-21 684

Tooraine ja materjali all on kajastatud hoone ja parkimishoone soetus- ja arendus- ja renoveerimiskulud.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Üür ja rent	-7	-22
Mitmesugused bürookulud	-15	-23
Juriidilised kulud	-5	-76
Reklaam	-3	-22
Finants- ja audiitorkonsultatsioonikulud	-6	-10
Käibemaksukulu	-5	-996
Muud	0	-3
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-41	-1 152

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Palgakulu	-28	-80
Sotsiaalmaksud	-9	-27
Töötuskindlustusmaks	0	0
Kokku tööjõukulud	-37	-107
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Intressikulu laenudelt	-14	-894
Kokku intressikulud	-14	-894

Intressikulu jaotub alljärgnevalt:

intressikulu osanike laenudelt aruandeaastal 14 tuhat eurot (2022/2023: 160 tuhat eurot) (aastaintressiga 1,5% laenujäägilt) Lisa nr. 12

Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ÜTP Muuga OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2024	30.06.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	2 174
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 549
Kokku laenukohustised	0	4 723

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 857	408	2 427	1 838	88
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251	425	1 306	1 370	72
Kokku laenukohustised	6 108	833	3 733	3 208	160

LAENUKOHUSTISED	30.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 838	0	1 838	0	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 370	0	1 370	0	7
Kokku laenukohustised	3 208	0	3 208	0	14

MÜÜDUD	01.07.2023 - 30.06.2024			01.07.2022 - 30.06.2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0		500	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 052	0		3 877	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122	0		174	0	
Kokku müüdid	3 174	0		4 551	0	

OSTETUD	01.07.2023 - 30.06.2024			01.07.2022 - 30.06.2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0		0	22	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5	0	0	3	0
Kokku ostetud	0	5	0	0	25	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Arvestatud tasu	8	20

OÜ Teatri Maja Residents seotud osapoolteks loetakse:

- endisi omanik ettevõtteid
- juhatuse liikmed, nende lähisugulased.
- juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid.
- ettevõtte töötajaid ja nendele kuuluvaid ettevõtteid.

Ettevõttel puudub kohustus maksta juhatuse liikmetele lahkumishüvitisi nende tagasikutsumisel juhatusest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.12.2024

Teatri Maja Residents OÜ (registrikood: 12924241) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	30.12.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(tuhandetes eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703
Kokku	-536
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-536
Kokku	-536

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2008	4235000	100.00%	Jah