

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Intressitulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Telliskivi Kaubajaam OÜ 100 % emaettevõtjaks on Riigiressursside 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 olemasolevate hoonete baasil vahakasutuse arendusega.

Esimeseks suuremaks arendatavaks objektiks Telliskivi kinnistutel oli olemasoleva kontorihoone rekonstrueerimine ja juurdeehitus, mis valmis 2024.a. märtsis. Renoveeritud kujul on hoone suuruseks ca 2700 m² ja see on 6 korruseline. Lisaks rekonstrueerimisest tulenevale materjali säästule (kasutati ära olemasolev karkass) on hoones kasutusel ka väga efektiivsed ja energiasäästlikud lahendused ning lisaks on hoonetele paigaldatud päikesepaneelid võimsusega 24,5 kW. Seetõttu on tegemist väga materjali- ja energiasäästliku hoonega, mis on etaloniks kogu ala edasisel arendamisel. Kogu hoone on kaetud ka üürilepingutega.

Ehitust finantseeriti nii panga kui emaettevõttelt saadud laenudega. Seoses kogu grupi laenude refinantseerimisega 2024.a. lõpus maksti pangale tagasi ehituseks võetud laen ning hetkel on ainukeseks finantseerijaks emaettevõtte. 2025.a. konverteeritakse ilmselt osa emaettevõtte laenudest omakapitaliks, et muuta ettevõtte finantsstruktuur mõistlikumaks ja kinnisvaraarenduse pikaajalise iseloomuga sobivamaks. Selle tulemusena vähenevad järgmistel aastatel oluliselt ettevõtte intressikulud ja paranevad rahavoo näitajad.

Aruandeaasta müügitulu oli 477 126 EUR (2023.a. 14 249 EUR) ja ärikahjum -360 299 EUR (2023.a. ärikasum oli 542 736 EUR). Tulude kasv on seotud büroohoone valmimise ja selle üürile andmisega. Ärikahjum on aga tingitud iga-aastasest kinnisvara ümberhindlusest, mis on mitterahaline kulu. Kui aruandeaastal oli ümberhindluse kahjumiks 543 626 EUR, siis 2023a. saadi ümberhindlusest samas suurusjärgus kasumit 417 441 EUR.

Kokku teeniti majandustegevuse tulemusena kahjumit 784 613 EUR (2023.a. kasum 312 128 EUR).

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel diskonteeritud rahavoogude või võrreldavate tehingute meetodit, kontrollides saadud tulemust tegelike näitajate ja ehitushindadega. Hinnangud tehakse sõltumatute atesteeritud ja tunnustatud kinnisvara hindajate poolt.

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

Olulisemad finantssuhtarvud		2024	2023
Müügitulu	tuh.EUR	477	14
Tulude kasv	%	3307%	-81%
Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita)	tuh.EUR	183	125
Ärikasumi määr	%	38%	893%
KVI-te saldo	tuh.EUR	13 490	12 004
KVI-te rentaablus ärikasumi järgi	%	1,36%	1,04%
Puhaskasum	tuh.EUR	-785	312
Puhaskasumi kasv	%	-352%	36%
Puhasrentaablus	%	-165%	2 229%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja		0,05	0,56
Omakapitali ja koguvara suhe	%	6,38%	12,96%

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid:

Tulude kasv = $(\text{müügitulu } 2024 - \text{müügitulu } 2023) / \text{müügitulu } 2023 * 100$

Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita) = $(\text{ärikasum} - \text{kasumid(kahjumid) KVI}) / 1000$

Ärikasumi määr = $\text{ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita)} / \text{müügitulu} * 100$

KVI rentaablus ärikasumi järgi = $\text{ärikasum (ilma KVI kasumi(kahjumita))} / \text{KVI saldo} * 100$

Puhaskasumi kasv = $(\text{puhaskasum } 2024 - \text{puhaskasum } 2023) / \text{puhaskasum } 2023 * 100$

Puhasrentaablus = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Omakapitali ja koguvara suhe (%) = $(\text{omakapital} * 100) / \text{koguvara}$

Tiit Karu

23.04.2025

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	978	1 073	
Nõuded ja ettemaksed	146 730	516 337	2
Kokku käibevarad	147 708	517 410	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	477 030	486 102	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 490 000	12 004 303	4
Kokku põhivarad	13 967 030	12 490 405	
Kokku varad	14 114 738	13 007 815	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	366 672	6
Võlad ja ettemaksed	3 282 521	553 071	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 282 521	919 743	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 819 484	7 176 522	6
Võlad ja ettemaksed	111 430	3 225 634	7
Kokku pikaajalised kohustised	9 930 914	10 402 156	
Kokku kohustised	13 213 435	11 321 899	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 680 293	1 368 165	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-784 613	312 128	
Kokku omakapital	901 303	1 685 916	
Kokku kohustised ja omakapital	14 114 738	13 007 815	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	477 126	14 249	8
Muud äritulud	2 827	677 676	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-71 811	-7 818	10
Mitmesugused tegevuskulud	-224 523	-141 367	11
Muud ärikulud	-543 918	-4	13
Ärikasum (kahjum)	-360 299	542 736	
Intressitulud	38 689	25 896	14
Intressikulud	-463 003	-220 164	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-36 340	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-784 613	312 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-784 613	312 128	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Kaubajaam OÜ 2024. 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 ettemaksed

Nõuete 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	68 352	68 352	0	
Ostjatelt laekumata arved	68 352	68 352	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	488 478	11 448	477 030	5,16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65 425	65 425	0	3
Ettemaksed	1 505	1 505		
Tulevaste perioodide kulud	1 505	1 505		
Kokku nõuded ja ettemaksed	623 760	146 730	477 030	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	5,16
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	65 425	217 647
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65 425	217 647

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	2 029 323
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-543 626
31.12.2024	13 490 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	361 952	6 839
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-164 891	-93 994

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 ja ülejäänud osas on kasutatud võrdlusmeetodit lähtudes turul toimunud müügitehingutest.

Arvesse on võetud majanduse seisu ja prognoose, diskontomääraks on arvestatud 9% (2023. a 9,25%) ja pikaajaliseks vakantsuse määraks 5% (2023. a 5%). Lõpetamisväärtuse leidmisel on kapitalisatsioonimääraks arvestatud 7% (2023.a 7-7,5%). Büroohoone rendilepingute tähtajad on aprill 2031a., väiksemad lepingud renoveerimata hoonete puhul on tähtajatud, mille lõpetamisest peab ette teatama 3-6 kuud.

Kokku on õiglase väärtuse muutuseks kahjum 543,6 tuh. EUR (2023.a. kasum 417,4 tuh. EUR).

Telliskivi ja Heina tn. kinnistutele on seatud hüpoteegid 7,15 mln. EUR OP Corporate Bank plc kasuks.

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Catus investments OÜ	485 419	8 389	44 940	432 090	2%+6 kuu euribor	EUR	30.04.2032	2,16
Kapitalirendinõuded kokku	485 419	8 389	44 940	432 090				

	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	2,16
Kapitalirendinõuded kokku	486 919	817	5 177	480 925				

Kapitalirendi lepinguga on müüdud korter Tallinnas. Intressimäär on 2% aastas, millele lisandub 6 kuu EURIBOR. Aruandeaastal on arvestatud intresse 28,5 tuh. EUR ja laekunud intresse 28,9 tuh. EUR (2023.a. 25,8 tuh EUR, vt. lisa 14).

Korterile on seatud hüpoteek 650 tuh. EUR müüja kasuks.

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Riigiressursside Keskus OÜ	9 819 484	0	9 819 484		3%	EUR	31.12.2027	16
Pikaajalised laenud kokku	9 819 484	0	9 819 484					
Laenukohustised kokku	9 819 484	0	9 819 484					

	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	16
Pikaajalised laenud kokku	7 543 194	366 672	7 176 522					
Laenukohustised kokku	7 543 194	366 672	7 176 522					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	13 490 000	12 004 303
Kokku	13 490 000	12 004 303

Seoses OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga sõlmitud krediidlepingu refinantseerimisega 24.12.2024, on lõppenud Riigiressursside Keskus OÜ garantii 5,5 mln €.

Pikaajaline laen emattevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ on kajastatud koos tasumata intressidega. Aruandekuupäeva seisuga on intressivõlg

650 767 EUR (2023.a. 544 809 EUR).

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus vt lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	90 330	90 330	0	
Võlad seotud osapooltele	3 192 191	3 192 191	0	16
Tagatisrahad	111 430	0	111 430	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 393 951	3 282 521	111 430	

	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	16
Tagatisrahad	111 430	0	111 430	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 778 705	553 071	3 225 634	

Võlgnevus seotud osapooltele koosneb peamiselt pühivõlast 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 72 692 eurot (2023.a.72 493 EUR) (Lisa 7).

Lühiajalised kohustised on jooksvad kohustised bilansipäeva seisuga, millest suurim on lepingu järgne kohustis ehitusettevõtjale summas 61 tuh.€ ja mille maksetähtaeg pole veel saabunud.

Aruandekuupäeva seisuga lühiajalised kohustised ületavad käibevara, kuid juhtkonna hinnangul ettevõttel makseraskused ei ole. Samuti on plaanis aruandekuupäeva järgselt osade emaaettevõtjalt saadud laenude konverteerimine omakapitaliks.

Lisa 8 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	477 126	14 249
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	477 126	14 249
Kokku müügitulu	477 126	14 249
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	360 556	6 839
Edasi müüdud kulud	115 174	7 410
Muu rent	1 396	0
Kokku müügitulu	477 126	14 249

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	417 441	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	5	0	
Ehituskulude kompensatsioon üürniku poolt	2 770	260 235	
Muud	52	0	
Kokku muud äritulud	2 827	677 676	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-71 811	-7 818
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-71 811	-7 818

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

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-15 520	-9 536
Riiklikud ja kohalikud maksud	-23 819	-23 354
Vahendustasud	-8 799	0
Hooldus-, halduskulud, remondikulud	-62 841	-12 373
Ostetud teenused	-113 544	-96 104
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-224 523	-141 367

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte tööjõukulud puuduvad.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-543 626	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2	-4	
Muud	-290	0	
Kokku muud ärikulud	-543 918	-4	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu kapitalirendilt	28 493	25 845	5,16
Intress võlanõudelt	9 785	0	
Muud intressitulud	411	51	
Kokku intressitulud	38 689	25 896	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-390 311	-147 671	6,16
Intressikulu kinnistu pikaajalise võalga seotult	-72 692	-72 493	7,16
Kokku intressikulud	-463 003	-220 164	

Lisa 16 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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 108	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 340	3 340	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 448	3 340	2
Võlad ja ettemaksed			

Emaettevõtja	3 186 896	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 295	4 824	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 192 191	4 824	7

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	477 030	486 102	
Kokku nõuded ja ettemaksed	477 030	486 102	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	9 819 484	3 454 880	6
Kokku laenukohustised	9 819 484	3 454 880	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	3 114 204	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	3 114 204	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude 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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 910 070	6 442 482	-183 835	9 168 717	105 957	6
Kokku laenukohustised	2 910 070	6 442 482	-183 835	9 168 717	105 957	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	37 331	0
Kokku müüdid	37 331	0

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	910	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 980	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 440
Kokku ostetud	37 890	40 440

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtja	0	5 500 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650 000	650 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	650 000	6 150 000

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

2024. aruandeaastal Telliskivi Kaubajaam OÜ-l tütar-ega sidusettevõtjaid pole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2024

Telliskivi Kaubajaam OÜ (registrikood: 10570106) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KARU	Juhatuse liige	16.05.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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

Jalgpalli tn 1, Tallinn, Harju maakond, 11312

16.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Telliskivi Kaubajaam OÜ (registrikood: 10570106) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TAMM	Vandeaudiitor	16.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 680 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-784 613
Kokku	895 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	477126	100.00%	Jah