

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Property in Estonia Management OÜ

registrikood: 11181743

tänava/talu nimi, Tööstuse tn 47a-28

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10146

telefon: +372 56472667

e-posti aadress: info@apartments-in-tallinn.com

veebilehe aadress: www.apartments-in-tallinn.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Intressikulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Property in Estonia Management OÜ põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, vahendamine, haldamine ja hooldamine, majutusteenuste osutamine, sisustamisteenuste ja remonditeenuste osutamine.

Raamatupidamiskohustuslase omakapital bilansipäeva seisuga vastab äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Uusi investeeringuid tegevuse laiendamiseks 2015.a. tehtud ei ole.

Juhatus on kaheliikmeline ja juhatuse liikmetele 2015.a. tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	9 700	7 769
Nõuded ja ettemaksed	2 461	1 774
Varud	0	26
Kokku käibevara	12 161	9 569
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	38 307	38 307
Kinnisvarainvesteeringud	45 302	50 527
Materiaalne põhivara	10 244	13 138
Kokku põhivara	93 853	101 972
Kokku varad	106 014	111 541
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	10 323	9 570
Võlad ja ettemaksed	1 277	7 766
Kokku lühiajalised kohustused	11 600	17 336
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	13 110	23 038
Võlad ja ettemaksed	16 866	12 463
Kokku pikaajalised kohustused	29 976	35 501
Kokku kohustused	41 576	52 837
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 892	38 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 734	17 419
Kokku omakapital	64 438	58 704
Kokku kohustused ja omakapital	106 014	111 541

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	33 121	46 150
Muud äritulud	796	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 964	-6 868
Mitmesugused tegevuskulud	-11 695	-14 382
Tööjõukulud	-167	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 120	-5 719
Muud ärikulud	-222	-708
Kokku ärikasum (-kahjum)	6 749	18 491
Intressikulud	-1 015	-1 072
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 734	17 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 734	17 419

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 749	18 491
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 120	5 719
Kokku korrigeerimised	8 120	5 719
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-661	-1 444
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 085	-4 192
Kokku rahavood äritegevusest	12 123	18 574
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-6 404
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-6 404
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	524	0
Saadud laenude tagasimaksed	-8 417	-8 544
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 284	0
Makstud intressid	-1 015	-1 072
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 192	-9 616
Kokku rahavood	1 931	2 554
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 769	5 215
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 931	2 554
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 700	7 769

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	38 473	41 285
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	38 473	41 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 419	17 419
31.12.2014	2 556	256	55 892	58 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 734	5 734
31.12.2015	2 556	256	61 626	64 438

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Property in Estonia Management OÜ 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Property in Estonia Management OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Esitusviis ja arvestuspõhimõtted on kooskõlas kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valutatursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektina korter, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Rakendatav amortisatsioonimäär on 6% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 575 eurot.

Materiaalne põhivara on võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 575

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele soetusmaksumises, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud

soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavad dividendid maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstult summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	9 700	7 769

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 157	2 157	
Ostjatelt laekumata arved	2 013	2 013	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	144	144	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	82	82	
Ettemaksed	38 529	222	38 307
Tulevaste perioodide kulud	38 529	222	38 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 768	2 461	38 307

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 649	1 649	
Ostjatelt laekumata arved	1 649	1 649	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0		
Nõuded seotud osapoolte vastu	0		
Ettemaksed	38 432	125	38 307
Tulevaste perioodide kulud	38 432	125	38 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 081	1 774	38 307

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	2 013	1 649
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	144	0
Kokku nõuded ostjate vastu	2 157	1 649
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	0	-92
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	144	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	92
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	144	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	82	445	0	814
Üksikisiku tulumaks		70		
Sotsiaalmaks		41		
Töötuskindlustusmaksed		1		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	82	557	0	814

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-31 334	-31 334
Jääkmaksumus	55 753	55 753
Amortisatsioonikulu	-5 226	-5 226
31.12.2014		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-36 560	-36 560
Jääkmaksumus	50 527	50 527
Amortisatsioonikulu	-5 225	-5 225
31.12.2015		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-41 785	-41 785
Jääkmaksumus	45 302	45 302

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 890	4 448
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 353	1 076

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2013					
Soetusmaksumus		4 467	1 216	5 683	5 683
Akumuleeritud kulum		-4 467	-884	-5 351	-5 351
Jääkmaksumus		0	332	332	332
Ostud ja parendused	3 100	10 200		10 200	13 300
Amortisatsioonikulu	-108	-213	466	253	145
Muud muutused			-639	-639	-639
31.12.2014					
Soetusmaksumus	3 100	14 667	577	15 244	18 344
Akumuleeritud kulum	-108	-4 680	-418	-5 098	-5 206
Jääkmaksumus	2 992	9 987	159	10 146	13 138
Amortisatsioonikulu	-186	-2 549	-159	-2 708	-2 894
Müügid	0	-4 467	-577	-5 044	-5 044
Muud muutused	0	4 467	577	5 044	5 044
31.12.2015					
Soetusmaksumus	3 100	10 200	0	10 200	13 300
Akumuleeritud kulum	-294	-2 762	0	-2 762	-3 056
Jääkmaksumus	2 806	7 438	0	7 438	10 244

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Koduliising	411	411			20	30.08.2016
Lühiajalised laenud kokku	411	411				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	17 410	8 570	8 840		2,935	21.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	17 410	8 570	8 840			
Kapitalirendikohustused kokku	5 612	1 342	4 270			
Laenukohustused kokku	23 433	10 323	13 110			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank	25 713	8 286	17 427		3,141	21.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	25 713	8 286	17 427			
Kapitalirendikohustused kokku	6 895	1 284	5 611			
Laenukohustused kokku	32 608	9 570	23 038			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	45 302	50 527
Kokku	45 302	50 527

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	237	237	
Maksuvõlad	557	557	
Muud võlad	12 463	0	12 463
Dividendivõlad	12 463	0	12 463
Saadud ettemaksed	4 886	483	4 403
Tulevaste perioodide tulud	4 886	483	4 403
Kokku võlad ja ettemaksed	18 143	1 277	16 866

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	377	377	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	814	814	
Muud võlad	15 275	2 812	12 463
Dividendivõlad	12 463		12 463
Muud viitvõlad	2 812	2 812	
Saadud ettemaksed	3 763	3 763	
Tulevaste perioodide tulud	3 763	3 763	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 229	7 766	12 463

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku võlad tarnijatele	237	377

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Dividendivõlad	12 463	0	12 463
Kokku muud võlad	12 463	0	12 463

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Dividendivõlad	12 463		12 463
Muud viitvõlad	2 812	2 812	
Kokku muud võlad	15 275	2 812	12 463

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 121	46 150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 121	46 150
Kokku müügitulu	33 121	46 150
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	300	2 736
68311	2 868	14 134
68329	12 522	13 848
82991	6 528	3 392
majutusteenus	10 903	12 040
Kokku müügitulu	33 121	46 150

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	792	0
Muud	4	18
Kokku muud äritulud	796	18

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	0	894
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 680	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	243	3 471
Energia	2 669	2 503
Elektrienergia	131	122
Soojusenergia	298	229
Kütus	2 240	2 152
Transpordikulud	96	0
Muud	1 276	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 964	6 868

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	4 809	5 980
Mitmesugused bürookulud	834	1 483
Koolituskulud	84	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	7
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	144	0
Muud	5 817	6 912
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 695	14 382

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	125	0
Sotsiaalmaksud	42	0
Kokku tööjõukulud	167	0

Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	11	69
Muud	211	639
Kokku muud ärikulud	222	708

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-740	-1 038
Intressikulu kapitalirendilt	-275	-34
Kokku intressikulud	-1 015	-1 072

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2016

Property in Estonia Management OÜ (registrikood: 11181743) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIMI RAUDAM	Juhatuse liige	18.04.2016
Resolutsioon:	Käesolevaga kinnitan Property in Estonia Management OÜ 2015 majandusaasta aruande.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 734
Kokku	61 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	61 626
Kokku	61 626

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 734
Kokku	61 626
Jaotamine	
Kokku	61 626

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	12522	37.81%	Jah
Külaliskorter	55204	10903	32.92%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	6528	19.71%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2868	8.66%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300	0.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing CELESTIS	11013773	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Aimi Raudam	46603192220		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56472667
E-posti aadress	info@apartments-in-tallinn.com
Veebilehe aadress	www.apartments-in-tallinn.com