

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Property in Estonia Management OÜ

registrikood: 11181743

tänava/talu nimi, Tööstuse 47a-28
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10416

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	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
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 2014.a. tehtud ei ole.

Juhatus on kaheliikmeline ja juhatuse liikmetele 2014.a. tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 769	5 215	2
Nõuded ja ettemaksed	1 774	356	3
Varud	26	0	
Kokku käibevara	9 569	5 571	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	38 307	38 307	3
Kinnisvarainvesteeringud	50 527	55 753	6
Materiaalne põhivara	13 138	332	7
Kokku põhivara	101 972	94 392	
Kokku varad	111 541	99 963	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 570	8 538	8
Võlad ja ettemaksed	7 766	24 421	9
Kokku lühiajalised kohustused	17 336	32 959	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 038	25 719	8
Võlad ja ettemaksed	12 463	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	35 501	25 719	
Kokku kohustused	52 837	58 678	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 473	38 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 419	-260	
Kokku omakapital	58 704	41 285	
Kokku kohustused ja omakapital	111 541	99 963	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	46 150	20 816
Muud äritulud	18	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 868	-6 360
Mitmesugused tegevuskulud	-14 382	-6 846
Tööjõukulud	0	-880
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 719	-5 413
Muud ärikulud	-708	-251
Kokku ärikasum (-kahjum)	18 491	1 067
Intressikulud	-1 072	-1 327
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 419	-260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 419	-260

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	18 491	1 067
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 719	5 413
Kokku korrigeerimised	5 719	5 413
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 444	591
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 192	3 064
Makstud intressid	-1 072	-1 327
Kokku rahavood äritegevusest	17 502	8 808
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 404	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 404	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	539
Saadud laenude tagasimaksed	-8 544	-8 275
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 544	-7 736
Kokku rahavood	2 554	1 072
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 215	4 143
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 554	1 072
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 769	5 215

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	38 733	41 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-260	-260
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Property in Estonia Management OÜ 2014.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 21/79 netodividendina väljamakstult summal.

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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	7 769	5 215

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	281	281	
Ostjatelt laekumata arved	373	373	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-92	-92	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	59	59	
Ettemaksed	38 323	16	38 307
Tulevaste perioodide kulud	38 323	16	38 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 663	356	38 307

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	1 649	373
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-92
Kokku nõuded ostjate vastu	1 649	281
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-92	-390
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-92
Lootusetuks tunnistatud nõuded	92	390
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	-92

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	814	59	281
Erisoodustuse tulumaks				4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	814	59	285

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-26 109	-26 109
Jääkmaksumus	60 978	60 978
Amortisatsioonikulu	-5 225	-5 225
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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 448	2 167
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 076	681

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2012					
Soetusmaksumus		4 467	1 216	5 683	5 683
Akumuleeritud kulum		-4 467	-696	-5 163	-5 163
Jääkmaksumus		0	520	520	520
Amortisatsioonikulu		0	-188	-188	-188
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

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	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			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
eraisik	539	539			5	21.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	539	539				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	33 718	7 999	25 719		3,41	21.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	33 718	7 999	25 719			
Laenukohustused kokku	34 257	8 538	25 719			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	50 527	55 753
Kokku	50 527	55 753

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	250	250	
Võlad töövõtjatele	0		
Maksuvõlad	285	285	
Muud võlad	18 890	18 890	
Intressivõlad	0		
Dividendivõlad	12 463	12 463	
Muud viitvõlad	6 427	6 427	
Saadud ettemaksed	4 996	4 996	
Tulevaste perioodide tulud	4 605	4 605	
Muud saadud ettemaksed	391	391	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 421	24 421	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku võlad tarnijatele	377	250

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	0		
Dividendivõlad	12 463	12 463	
Muud viitvõlad	6 427	6 427	
Kokku muud võlad	18 890	18 890	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 150	20 816
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 150	20 816
Kokku müügitulu	46 150	20 816
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	2 736	3 843
68311	14 134	2 008
68329	13 848	11 492
82991	3 392	3 473
majutusteenus	12 040	0
Kokku müügitulu	46 150	20 816

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud	18	1
Kokku muud äritulud	18	1

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	894	1 103
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	949
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 471	1 734
Energia	2 503	2 574
Elektrienergia	122	138
Soojusenergia	229	38
Kütus	2 152	2 398
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 868	6 360

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	5 980	788
Mitmesugused bürookulud	1 483	1 025
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	7
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	92
Muud	6 912	4 934
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 382	6 846

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	228
Sotsiaalmaksud	0	652
Kokku tööjõukulud	0	880

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	69	27
Muud	639	224
Kokku muud ärikulud	708	251

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-1 038	-1 327
Intressikulu kapitalirendilt	-34	0
Kokku intressikulud	-1 072	-1 327

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2015

Property in Estonia Management OÜ (registrikood: 11181743) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIMI RAUDAM	Juhatuse liige	26.05.2015
Resolutsioon:	Käesolevaga kinnitan Property in Estonia Management OÜ 2014 majandusaasta aruande.	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 419
Kokku	55 892
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 892
Kokku	55 892

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 419
Kokku	55 892
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 892
Kokku	55 892

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	14134	30.63%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13848	30.01%	Ei
Külaliskorter	55204	12040	26.09%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	3392	7.35%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2736	5.93%	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