

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Property in Estonia Management OÜ

registrikood: 11181743

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Intressikulud	17

Tegevusaruanne

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

Raamatupidamiskohustustase omakapital bilansipäeva seisuga vastab äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Uusi investeeringuid tegevuse laiendamiseks 2013.a. tehtud ei ole.

Juhatus on kaheliikmeline ja juhatuse liikmetele 2013.a. tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 215	4 143	2
Nõuded ja ettemaksed	356	947	3
Kokku käibevara	5 571	5 090	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	38 307	38 307	3
Kinnisvarainvesteeringud	55 753	60 978	6
Materiaalne põhivara	332	520	7
Kokku põhivara	94 392	99 805	
Kokku varad	99 963	104 895	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 538	8 215	8
Võlad ja ettemaksed	24 421	21 358	9
Kokku lühiajalised kohustused	32 959	29 573	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 719	33 777	8
Kokku pikaajalised kohustused	25 719	33 777	
Kokku kohustused	58 678	63 350	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 733	40 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260	-1 491	
Kokku omakapital	41 285	41 545	
Kokku kohustused ja omakapital	99 963	104 895	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	20 816	20 498	14
Muud äritulud	1	350	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 360	-3 574	16
Mitmesugused tegevuskulud	-6 846	-6 697	17
Tööjõukulud	-880	-4 222	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 413	-5 488	
Muud ärikulud	-251	-414	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 067	453	
Intressikulud	-1 327	-1 944	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-260	-1 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260	-1 491	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 067	453
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 413	5 488
Kokku korrigeerimised	5 413	5 488
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	591	-188
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 064	1 507
Makstud intressid	-1 327	-1 945
Kokku rahavood äritegevusest	8 808	5 315
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-577
Laekunud intressid	0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-576
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	539	539
Saadud laenude tagasimaksed	-8 275	-7 282
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 736	-6 743
Kokku rahavood	1 072	-2 004
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 143	6 147
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 072	-2 004
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 215	4 143

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	40 224	43 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 491	-1 491
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Property in Estonia Management OÜ 2013.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)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	5 215	4 143

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	927	927	
Ostjatelt laekumata arved	1 317	1 317	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-390	-390	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0		
Ettemaksed	38 327	20	38 307
Tulevaste perioodide kulud	38 327	20	38 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 254	947	38 307

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	373	1 317
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-92	-390
Kokku nõuded ostjate vastu	281	927
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-390	-943
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	350
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-92	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	390	203
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-92	-390

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			8
Käibemaks	59	281	70
Üksikisiku tulumaks			24
Erisoodustuse tulumaks		4	3
Sotsiaalmaks			171
Töötuskindlustusmaksed			3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59	285	279

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	87 087	87 087
Akumuleeritud kulum	-20 885	-20 885
Jääkmaksumus	66 202	66 202
Amortisatsioonikulu	-5 224	-5 224
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

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 167	2 621
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	681	1 177

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 467	639	5 106	5 106
Akumuleeritud kulum	-4 467	-432	-4 899	-4 899
Jääkmaksumus	0	207	207	207
Ostud ja parendused		577	577	577
Amortisatsioonikulu		-264	-264	-264
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

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	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			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisik	539	539			5	21.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	539	539				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	41 453	7 676	33 777		3,74	21.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	41 453	7 676	33 777			
Laenukohustused kokku	41 992	8 215	33 777			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	55 753	60 978
Kokku	55 753	60 978

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	512	512		
Võlad töövõtjatele	114	114		
Maksuvõlad	279	279		
Muud võlad	16 486	16 486		
Dividendivõlad	12 463	12 463		
Muud viitvõlad	4 023	4 023		
Saadud ettemaksed	3 967	3 967		
Tulevaste perioodide tulud	3 967	3 967		
Kokku võlad ja ettemaksed	21 358	21 358		

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku võlad tarnijatele	250	512

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku võlad töövõtjatele	0	114

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

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

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	12 463	12 463		
Muud viitvõlad	4 023	4 023		
Kokku muud võlad	16 486	16 486		

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 816	20 498
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 816	20 498
Kokku müügitulu	20 816	20 498
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	3 843	3 163
68311	2 008	4 211
68329	11 492	10 872
82991	3 473	2 252
Kokku müügitulu	20 816	20 498

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	1	350
Kokku muud äritulud	1	350

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	1 103	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	949	765
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 734	0
Energia	2 574	2 809
Elektrienergia	138	243
Soojusenergia	38	446
Kütus	2 398	2 120
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 360	3 574

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	788	792
Mitmesugused bürookulud	1 025	1 000
Koolituskulud	0	149
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	6
Kulu ebatäieliselt laekuvatest nõuetest	92	0
Muud	4 934	4 750
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 846	6 697

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	228	2 541
Sotsiaalmaksud	652	1 681
Kokku tööjõukulud	880	4 222
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	27	140
Muud	224	274
Kokku muud ärikulud	251	414

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-1 327	-1 944
Kokku intressikulud	-1 327	-1 944

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2014

Property in Estonia Management OÜ (registrikood: 11181743) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIMI RAUDAM	Juhatuse liige	10.06.2014
Resolutsioon:	Käesolevaga kinnitan Property in Estonia Management OÜ 2013 majandusaasta aruande.	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260
Kokku	38 473
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 473
Kokku	38 473

Katta 2013 majandusaasta kahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260
Kokku	38 473
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 473
Kokku	38 473

Katta 2013 majandusaasta kahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	11492	55.21%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3843	18.46%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	3473	16.68%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2008	9.65%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing CELESTIS	11013773	Tööstuse tn 47A-28, 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