

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Pirita Tee Development OÜ

registrikood: 11997083

tänava/talu nimi, Narva mnt. 63/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 6110222

e-posti aadress: info@swisshouse.ee

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ Pirita Tee Development majandustegevus sai alguse 2010. a. septembris. Ettevõtte põhitegevuseks on omatava kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid. Juhtkond usub, et on ette võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

OÜ Pirita Tee Development peamised finantsnäitajad

Kasumiaruanne	2015	2014
Müügitulud	1 256 744	337 728
Ärikasum	264 247	278 209
Puhaskasum	-779 665	-319 887
Bilanss	31.12.2015	31.12.2014
Käibevara kokku	936 730	2 347 724
Põhivara kokku	29 244 075	16 922 970
Lühiajalised kohustused	2 295 392	1 052 603
Omakapital	5 255 276	2 332 941
Omakapitali kordaja (%)	17	12
Juurdekasvutempod (%)		
Müügitulud	272	0
Ärikasum	-5	-2
Puhaskasum	-144	-230
Omakapital	125	-12
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	21	82
Käibe puhasrentaablus	-62	-95
Omakapitali puhasrentaablus	-15	-14
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,41	2,23
Personal ja palgad		
Töötajate arv perioodi lõpu seisuga	5	1
Keskmine töötajate arv (taandatud täistööajale)	4	1
Palgakulu	-69 445	-9 265
s.h. Juhatuse liikme tasu	-37 594	0
<i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Netokäive*100</i> <i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Netokäive *100</i> <i>Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Omakapital *100</i> <i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	687 680	2 107 500	2
Nõuded ja ettemaksed	249 050	240 224	3
Kokku käibevara	936 730	2 347 724	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	0	
Nõuded ja ettemaksed	3 186	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	29 222 314	16 900 919	6
Materiaalne põhivara	17 325	22 051	7
Kokku põhivara	29 244 075	16 922 970	
Kokku varad	30 180 805	19 270 694	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	270 334	0	8
Võlad ja ettemaksed	2 025 058	1 052 603	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 295 392	1 052 603	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	22 630 137	15 885 150	8
Kokku pikaajalised kohustused	22 630 137	15 885 150	
Kokku kohustused	24 925 529	16 937 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 704 550	2 550	10
Ülekurss	1 641 095	1 641 095	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	689 296	1 009 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-779 665	-319 887	
Kokku omakapital	5 255 276	2 332 941	
Kokku kohustused ja omakapital	30 180 805	19 270 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 256 744	337 728	11
Muud äritulud	5 943	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-733 288	-1 171	12
Mitmesugused tegevuskulud	-122 995	-15 547	13
Tööjõukulud	-92 007	-12 406	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 280	-9 540	
Muud ärikulud	-39 870	-20 855	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	264 247	278 209	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	284	0	
Intressikulud	-1 080 890	-598 354	16
Muud finantstulud ja -kulud	36 694	258	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-779 665	-319 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-779 665	-319 887	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	264 247	278 209	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 280	9 540	7
Kokku korrigeerimised	10 280	9 540	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 374	-168 688	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	156 228	96 038	
Laekunud intressid	118	258	
Muud rahavood äritegevusest	229 456	0	10
Kokku rahavood äritegevusest	653 955	215 357	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 554	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 332 900	-6 084 137	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	0	5
Antud laenud	-7 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 586	0	
Laekunud intressid	283	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 347 335	-6 084 137	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 500 000	8 215 134	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 684 678	-200 850	
Makstud intressid	-243 732	-39 151	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	3 702 000	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	273 590	7 975 133	
Kokku rahavood	-1 419 790	2 106 353	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 107 500	1 147	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 419 790	2 106 353	
Valuutakursside muutuste mõju	-30	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	687 680	2 107 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 550	1 641 095	1 009 183	2 652 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-319 887	-319 887
31.12.2014	2 550	1 641 095	689 296	2 332 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-779 665	-779 665
Emiteeritud osakapital	3 702 000	0	0	3 702 000
31.12.2015	3 704 550	1 641 095	-90 369	5 255 276

Lisainformatsioon toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pirita Tee Development 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Pirita Tee Development kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investor omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osahiing hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes

kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud on aruandeaastal kajastatud antud perioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640,00 € ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Ettevõtte puuduvad immateriaalsed varad 31.12.2015 seisuga.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	5
Muud masinad ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Bilansis kajastatakse lühiajaliste kohustustena neid kohustusi, mille tasumise tähtaeg on bilansipäevast 12 kuu jooksul. Ülejäänud kohustused on pikaajalised kohustused.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulust kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulust kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende 20/80 (kuni 01.01.2015: 21/79), tehtud erisoodustustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulutusi ning ettevõtlusega mitteseotud makseid.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahelt, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksunõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pirita Tee Development olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	687 680	107 500
Tähtajalised hoiused	0	2 000 000
Kokku raha	687 680	2 107 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	152 331	152 331	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	152 331	152 331	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 642	26 642	0	0	4
Muud nõuded	5 414	2 228	3 186	0	
Laenuõuded	5 414	2 228	3 186	0	
Ettemaksed	3 471	3 471	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 379	1 379	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 092	2 092	0	0	
Hoiused	64 378	64 378	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 236	249 050	3 186	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 603	44 603	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 603	44 603	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	134 226	134 226	0	0	4
Hoiused	61 395	61 395	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	240 224	240 224	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 863	55 882	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 294	0	133
Erisoodustuse tulumaks	0	12	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 299	0	219
Kohustuslik kogumispension	0	138	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	77	0	20
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9	0	0
Ettemaksukonto jääk	26 642		78 344	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 642	9 692	134 226	392

vt.lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12807015	RPK Haldus OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
RPK Haldus OÜ	0	1 250	1 250
Kokku	0	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
RPK Haldus OÜ	50	20.02.2015	1 250

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
Ostud ja parendused	13 170 919
31.12.2014	
Soetusmaksumus	13 170 919
Jääkmaksumus	13 170 919
Ostud ja parendused	2 121 395
31.12.2015	
Soetusmaksumus	15 292 314
Jääkmaksumus	15 292 314

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	3 730 000
31.12.2014	3 730 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	10 200 000
31.12.2015	13 930 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 245 944	337 728
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-338 760	-26 395

Ettevõtte soetas 2014.aastal kinnistu Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Kadriorus. Soetamise hetkel toimus kinnistul juba ärihoonete kompleksi ehitus. Aruande allkirjastamise hetkeks on põhilised ehitustööd lõpetatud ning siseviimistluse tööd on plaanis lõpetada 2016. aasta jooksul kooskõlas tulevaste üürnike vajadustega. Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ja seisuga 31.12.2015. moodustas investeeringu maksumus 15 292 314 eurot (31.12.2014: 13 170 919 eurot).

Kinnisvarainvesteering, aadressil Pirita tee 102, Tallinn, kajastatakse bilansis 31.12.2015. seisuga tema õiglases väärtuses 3 730 000 eurot. Õiglane väärtus toetub 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ poolt 2013.aasta aprillis antud hinnangule. Lähtudes tulevaste perioodide kassavoo diskonteerimise meetodil läbi viidud analüüsile, leiab juhtkond, et seisuga 31.12.2015. ega 31.12.2014 pole kinnisvarainvesteeringu väärtus oluliselt muutunud.

2015.aasta veebruaris äriühenduse kaudu omandati kinnistu aadressil Roosikrantsi 11, Tallinn. Investeering kajastatakse õiglases väärtuses 10 200 000 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on ettevõtte juhtkond lähtunud 2014. ja 2015. aastal toimunud müügitehingutest.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõenduseks kasutati mudelit, mis põhines diskonteeritud rahavoogude meetodil (DCF). DCF meetodi kohaselt määratakse kinnisvara väärtus tulevikus saadava puhastulu ja kinnisvara müümisest saadava tulu nüüdiseväärtuse alusel. Mudelis on kasutatud eeldused vakantsuse-, kapitaliseerimise määrade kohta. Mudeli testimisel selgus, et eespool nimetatud määrad on väga sensitiivsed muutuse suhtes. Muutus määras +/-1% annaks kinnisvara väärtuseks vastavalt 15,2 ja 20,8 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on ära toodud aastaaruande lisades 12, 13 ja 15.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	0	47 697
Akumuleeritud kulum	-1 183	-14 923	-16 106	0	-16 106
Jääkmaksumus	905	30 686	31 591	0	31 591
Amortisatsioonikulu	-418	-9 122	-9 540	0	-9 540
31.12.2014					
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	0	47 697
Akumuleeritud kulum	-1 601	-24 045	-25 646	0	-25 646
Jääkmaksumus	487	21 564	22 051	0	22 051
Ostud ja parendused	0	0	0	5 554	5 554
Amortisatsioonikulu	-417	-9 122	-9 539	-741	-10 280
31.12.2015					
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	5 554	53 251
Akumuleeritud kulum	-2 018	-33 167	-35 185	-741	-35 926
Jääkmaksumus	70	12 442	12 512	4 813	17 325

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtjalt	11 066 526	0	399 526	10 667 000	3-6%	EUR	2019-2022
Sidusettevõtjalt	5 532 763	0	199 763	5 333 000	3-6%	EUR	2019-2022
Pangalaen	6 301 182	270 334	6 030 848	0	6 kuu Euribor + 1.97%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	22 900 471	270 334	6 630 137	16 000 000			
Laenukohustused kokku	22 900 471	270 334	6 630 137	16 000 000			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtjalt	10 590 100	0	590 100	10 000 000	3-6%	EUR	2019-2022
Sidusettevõtjalt	5 295 050	0	295 050	5 000 000	3-6%	EUR	2019-2022
Pangalaen	0	0	0	0			
Pikaajalised laenud kokku	15 885 150	0	885 150	15 000 000			
Laenukohustused kokku	15 885 150	0	885 150	15 000 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	10 200 000	0
Kokku	10 200 000	0

Kohustuste tagamiseks AS-i Swedbank ees on seatud hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Tallinn, Kesklinna linnaosa, Roosikrantsi tn 11 summas 7 150 000 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	227 445	227 445	0	0	
Võlad töövõtjatele	8 346	8 346	0	0	
Maksuvõlad	9 692	9 692	0	0	4
Muud võlad	1 497 373	1 497 373	0	0	
Intressivõlad	1 495 049	1 495 049	0	0	
Muud viitvõlad	2 324	2 324	0	0	
Saadud ettemaksed	77 395	77 395	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	15 215	15 215	0	0	
Muud saadud ettemaksed	62 180	62 180	0	0	
Tagatised	204 807	204 807	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 025 058	2 025 058	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	380 403	380 403	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 495	1 495	0	0	
Maksuvõlad	392	392	0	0	4
Muud võlad	575 618	575 618	0	0	
Intressivõlad	575 393	575 393	0	0	
Muud viitvõlad	225	225	0	0	
Saadud ettemaksed	33 300	33 300	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	33 300	33 300	0	0	
Tagatised	61 395	61 395	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 052 603	1 052 603	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 704 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

Aruandeaastal viisid omanikud läbi osakapitali suurendamise 3 702 000 euro ulatuses, osade nimiväärtuse suurendamise teel, rahalistega sissemaksetega.

Ettevõtte puudub jaotuskõlblik kasum 31.12.2015 seisuga. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014.a. moodustas 689 296 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, oli

137 859 eurot. Seega oli võimalik dividendidena välja maksta 551 437 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel lähtuti eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.a.

2015.a. veebruaris soetas Pirita Tee Development OÜ 100% osaluse OÜ-s Roosikrantsi 11, mis omakorda omas 100% SR Baltic Real Estate OÜ osadest. Omandatud osaluse soetusmaksumus moodustas 2500 eurot, omandatud netovara õiglane väärtus 39 106 eurot.

Nimetatud tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel.

Omandamisel tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 36 606 eurot on kajastatud kasumiaruande kirjel Muud finantstulud ja -kulud.

Omandatud ettevõtete rahajääk summas 229 457 eurot on kajastatud rahavoogude aruandes real Muud rahavood äritegevusest.

2015.a. jooksul ühendati Pirita Tee Development OÜ'ga OÜ Roosikrantsi 11 ja SR Baltic Real Estate OÜ.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 256 744	337 728
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 256 744	337 728
Kokku müügitulu	1 256 744	337 728
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 245 944	332 928
Haldusteenused	4 800	4 800
Raamatupidamisteenused	6 000	0
Kokku müügitulu	1 256 744	337 728

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Investeeringukulud	-423 449	0
Hoonete hooldus ja kommunaalkulud	-91 487	-1 171
Hoonete halduskulud	-164 381	0
Hoonestusõigustasu	-38 043	0
Kinnisvara maaklerite teenustasud	-15 928	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-733 288	-1 171

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	-55	-5 692
Elektrienergia	-55	-86
Soojusenergia	0	-5 606
Mitmesugused bürookulud	-5 220	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 972	0
Juriidilised teenused	-61 067	0
Äri ja finantskonsultatsioonid	-9 201	0
Audiitorkontroll ja raamatupidamine	-8 611	-4 818
Telefon, internet	-278	-1 372
Kindlustused	-8 691	-1 102
Korrashoid- ja olmekulud	-4 216	-116
IT-kulud	-1 057	-1 779
Reklaamikulud	-4 832	0
Panga teenused	-7 718	-102
Muud	-6 077	-566
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-122 995	-15 547

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-69 445	-9 265
Sotsiaalmaksud	-22 562	-3 141
Kokku tööjõukulud	-92 007	-12 406
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	-34	0
Maamaks	-36 122	-20 855
Muud	-3 714	0
Kokku muud ärikulud	-39 870	-20 855

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-1 080 890	-598 354
Kokku intressikulud	-1 080 890	-598 354

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Supergate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 597	12 082 254	0	10 989 547
Sidusettevõtjad	6 134	6 023 083	0	5 470 996

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	25 866	86 779	0	0	667 000	190 574
Sidusettevõtjad	148 758	6 000	7 000	1 586	333 000	95 287
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	10 000 000	133 900
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	5 000 000	66 950

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	37 594	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	28.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Tee Development OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Pirita Tee Development OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Pirita Tee Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Olesia Abramova

Vandeaudiitori number 561

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Ilja Fenenko

Vandeaudiitori number 432

29. juuni 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	29.06.2016
ILJA FENENKO	Vandeaudiitor	29.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	689 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-779 665
Kokku	-90 369
Jaotamine	
Kokku	-90 369

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	689 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-779 665
Kokku	-90 369

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1245944	99.14%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Supergate	10933885	Eesti	2469700 EUR
Jakar Holdings Limited		Küpros	1234850 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110222
E-posti aadress	info@swisshouse.ee