

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Pinula Projekt

registrikood: 12107944

tänavatalu nimi, Pinu 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11218

telefon: +372 5069091

e-posti aadress: ott.raigla@industrius.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühitutvustus

OÜ Pinula Projekt on ettevõte, mis tegeleb kinnisvara ostu ja müügiga. Ta alustas oma äritegevust 2011. aasta mais, kui ettevõte soetas kinnistu Pinu tänavalt Tallinnas. 2011. aasta lõpus soetati lisaks veel ka kolm kinnistut Männimetsa teelt, Rae vallas. 2013. aastal soetati kaks korterit Tallinnas Mardi tn 4 kortermajas renditulu teenimise eesmärgil.

Ettevõtte tähtsamad majandusnäitajad

Ettevõtte puudus 2013. aastal müügikäive, küll aga tekkisid üldkulud seoses kinnistute haldamisega ning intressikulud omanikult saadud laenudelt. Seetõttu lõppes 2013. aasta OÜ'le Pinula Projekt ärikahjumiga 1 237 eurot (2012: 669 eurot) ning puhaskahjumiga 43 147 eurot (2012: 30 264 eurot).

Ettevõtte juhtkond plaanib 2013. aastal tekkinud kahjumi katta tulevikus kinnisvara müügilt teenitava kasumiga.

Ettevõtte juhatuse liikmed ei saanud aruandeaastal tasusid (palka, preemiat ega muid hüvitisi) ega pensioniga seotud õigusi. OÜ's Pinula Projekt ei olnud 2013. majandusaastal tööl ühtegi töötajat.

2014. aasta plaanid ja eesmärgid

Ettevõtte eesmärgiks 2014. aastal on Pinu tänava kinnistu hoonestamine ning müük.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 644	3 583	2
Nõuded ja ettemaksed	17 024	0	3,4
Kokku käibevara	20 668	3 583	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	539 485	282 806	5
Kokku põhivara	539 485	282 806	
Kokku varad	560 153	286 389	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	71 509	29 598	7
Kokku lühiajalised kohustused	71 509	29 598	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	566 911	291 911	6
Kokku pikaajalised kohustused	566 911	291 911	
Kokku kohustused	638 420	321 509	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 620	-7 356	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 147	-30 264	
Kokku omakapital	-78 267	-35 120	
Kokku kohustused ja omakapital	560 153	286 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-1 237	-669	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 237	-669	
Intressikulud	-41 910	-29 598	11
Muud finantstulud ja -kulud	0	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 147	-30 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 147	-30 264	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 237	-669
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-24 910	-29 595
Kokku korrigeerimised	-24 910	-29 595
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 024	43 046
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	41 911	29 413
Kokku rahavood äritegevusest	-1 260	42 195
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-273 679	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-273 679	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	275 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-33 089
Makstud intressid	0	-6 911
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	275 000	-40 000
Kokku rahavood	61	2 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 583	1 388
Raha ja raha ekvivalentide muutus	61	2 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 644	3 583

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	-7 356	-4 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-30 264	-30 264
31.12.2012	2 500	-37 620	-35 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-43 147	-43 147
31.12.2013	2 500	-80 767	-78 267

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustuslane: OÜ Pinula Projekt

Aruandeperiood: 01.01.2012-31.12.2012

OÜ Pinula Projekt raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. See on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, finantsandmed on esitatud ühe (1) euro täpsusega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on esimest korda rakendatud 2011.aastal muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendeid. Muudetud juhendite rakendamise tõttu arvestuspõhimõtete muutusi ei toimunud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksed

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud

soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodi põhimõtetest, st. kinnisvarainvesteeringut kajastatakse analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks. Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioon). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudes kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 160 eurost ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 160 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 160

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5a
Muu materiaalne põhivara	3-5a

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatavalt.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip).

Kaupad, toore, materjali ja teenuste kulu ja muude tegevuskulude aastasisene jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel.

Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad perioodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 31. detsembri 2013. a seisuga oli väljamakstud dividendide osas maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise

hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolte näideteks on:

Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

Tütarettevõtted;

Sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakonto	3 644	3 583
Kokku raha	3 644	3 583

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 000	17 000	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 000	17 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24	24	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 024	17 024	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	24	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24	0	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	282 806	0	282 806
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	282 806	0	282 806
31.12.2012			
Soetusmaksumus	282 806	0	282 806
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	282 806	0	282 806
Ostud ja parendused	0	273 679	273 679
Müügid	-17 000	0	-17 000
31.12.2013			
Soetusmaksumus	265 806	273 679	539 485
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	265 806	273 679	539 485

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 020	-658
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	-17 000	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Omaniku laenud	566 911	0	566 911	0	10%	eur
Pikaajalised laenud kokku	566 911	0	566 911	0		
Laenukohustused kokku	566 911	0	566 911	0		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Omaniku laenud	291 911	0	291 911	0	10%	eur
Pikaajalised laenud kokku	291 911	0	291 911	0		
Laenukohustused kokku	291 911	0	291 911	0		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	71 509	71 509	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	71 509	71 509	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	29 598	29 598	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	29 598	29 598	0	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2013 on ettevõtte osakapital 2 500 eurot ja koosneb kahest osast: 1 500 eurot ja 1 000 eurot.		

Ettevõtte lõpetas 2013. majandusaasta kahjumiga summas 43 147 eurot. Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kahjum kokku on 80 767

eurot.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-900	-657
Raamatupidamisteenus	-200	0
Pangateenustasu	-17	-12
Muud	-120	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 237	-669

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid 2013. aastal tööjõukulud.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-41 910	-29 598
Kokku intressikulud	-41 910	-29 598

Detailsem info ettevõtte laenukohustustest kajastub lisas 6.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 000	0	0	0

2013	Müügid	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 000	275 000

2012	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-33 089

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2014

OÜ Pinula Projekt (registrikood: 12107944) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OTT RAIGLA	Juhatuse liige	29.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 147
Kokku	-80 767
Katmine	
Tulevikus teenitav kasum	-43 147
Kokku	-43 147

Ettevõtte juhtkond plaanib 2013. aastal tekkinud kahjumi katta tulevikus kinnisvara müügilt teenitava kasumiga.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 147
Kokku	-80 767
Katmine	
Tulevikus teenitav kasum	-43 147
Kokku	-43 147

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Avo Raigla	36302150293		1500 EUR
Ott Raigla	38409110328		1000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5069091
E-posti aadress	ott.raigla@industrius.ee