

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.09.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: P&P Kinnisvara OÜ

registrikood: 12341195

tänav a nimi, maja number: Tammsaare tee 47

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 5267993

e-posti aadress: info@pallaspartnerid.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

P&P Kinnisvara loodi 2012 aastal soetamaks kinnisasja Tallinnas Härgmäe tänaval.

2012/2013 majandusaastal tegeleti enda kinnisasja välja üürimisega.

Müügitulu 2012/2013 aastal oli 28 773€ ning puhaskasum 147€.

2014 aastal müüdi Härgmäe tänaval olev kinniasi ning tagastati kõik võlakohustused laenuandjatele.

2014 aastal püütakse leida uusi sobivaid kinnisvarainvesteeringuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	06.09.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	37	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	4 379	0	2
Kokku käibevara	4 416	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	218 529	0	3
Kokku põhivara	218 529	0	
Kokku varad	222 945	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	113 276	0	4
Võlad ja ettemaksed	6 490	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	119 766	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	100 532	0	4
Kokku pikaajalised kohustused	100 532	0	
Kokku kohustused	220 298	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147	0	
Kokku omakapital	2 647	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	222 945	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.09.2012 - 31.12.2013	06.09.2012 - 06.09.2012
Müügitulu	28 773	0
Muud äritulud	405	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 858	0
Mitmesugused tegevuskulud	-7 087	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 471	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 762	0
Intressikulud	-11 616	0
Muud finantstulud ja -kulud	1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	147	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	06.09.2012 - 31.12.2013	06.09.2012 - 06.09.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 762	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 471	0	
Kokku korrigeerimised	6 471	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 380	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 054	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	19 907	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-225 000	0	3
Antud laenud	-2 400	0	
Antud laenude tagasimaksed	2 400	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-225 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	294 690	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	-80 882	0	4
Makstud intressid	-11 178	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	202 630	2 500	
Kokku rahavood	-2 463	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 463	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.09.2012	0	0	0
Emiteeritud osakapital	2 500	0	2 500
06.09.2012	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	147	147
31.12.2013	2 500	147	2 647

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ P&P Kinnisvara 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne). Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiad ja muud omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvate summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning

negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis 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 sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud 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.

Seotud osapooled

OÜ P&P Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- d. töötajaid

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2013 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 252	4 252
Ostjatelt laekumata arved	4 252	4 252
Ettemaksed	127	127
Tulevaste perioodide kulud	127	127
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 379	4 379

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
06.09.2012			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	121 463	103 537	225 000
Amortisatsioonikulu	0	-6 471	-6 471
31.12.2013			
Soetusmaksumus	121 463	103 537	225 000
Akumuleeritud kulum	0	-6 471	-6 471
Jääkmaksumus	121 463	97 066	218 529

	06.09.2012 - 31.12.2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 377	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	11 476	11 476		
Tagatiseta võlakohustused	101 800	101 800		
Lühiajalised laenud kokku	113 276	113 276		
Pikaajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	100 532	0	100 532	
Pikaajalised laenud kokku	100 532	0	100 532	
Laenukohustused kokku	213 808	113 276	100 532	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	336	336		
Maksuvõlad	359	359		
Muud võlad	438	438		
Intressivõlad	438	438		
Saadud ettemaksed	5 357	5 357		
Tulevaste perioodide tulud	3 158	3 158		
Muud saadud ettemaksed	2 199	2 199		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 490	6 490		

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013
	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	102 298

06.09.2012 - 31.12.2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 400	2 400	147 150	45 350

Juhatuse liikmetele ja nendega seotud osapooltele ei ole tasutud eritasusid ega teostatud tehinguid madalama- või kõrgema hinnaga kui on turuhind. Arvestatud tasu on makstud töötasuna.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2014

P&P Kinnisvara OÜ (registrikood: 12341195) 06.09.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELARI PALLAS	Juhatuse liige	03.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147
Kokku	147
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	147
Kokku	147

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	147
Kokku	147
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	147
Kokku	147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28773	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
HP Investments OÜ	12382308	Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5267993
E-posti aadress	info@pallaspartnerid.ee