

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** P&R; Kesklinn OÜ

**registrikood:** 12366218

**tänava/talu nimi,** Mai tn 11

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11621

**telefon:** +372 5211400

**e-posti aadress:** prkesklinn@gmail.com

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 9  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 9  |
| Lisa 8 Osakapital                           | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 10 |
| Lisa 10 Muud äritulud                       | 10 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 11 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 11 |
| Lisa 14 Intressikulud                       | 11 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 11 |
| Aruande allkirjad                           | 13 |

## Tegevusaruanne

2013. a. osteti Sõpruse pst.3 asuv kinnisvara. 2013.-2014.a. tehti antud aadressil remondi- ja ehitustöid, mis lõpetati 2014. aasta lõpus. 2015.a. on välja renditud majas asuvad äripinnad. 2016 aastal jätkati äripindade rendiga

Põhilised majandusnäitajad 2016. aastal olid järgmised:

|             |                |
|-------------|----------------|
| Bilansimaht | 148 349 eurot, |
| omakapital  | 39 363 eurot,  |
| kasum       | 483 eurot,     |
| renditulu   | 15 150 eurot.  |

2016. a. töötasusi ei makstud.

P & R Kesklinn juhatus koosneb 1 liikmest. Juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud.

Juhatuse hinnangul on tegemist areneva ettevõttega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016     | 31.12.2015     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 808            | 569            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 137          | 313            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 945</b>   | <b>882</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 142 405        | 119 066        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>142 405</b> | <b>119 066</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>148 350</b> | <b>119 948</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 20 546         | 4 123          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>20 546</b>  | <b>4 123</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 88 441         | 76 945         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>88 441</b>  | <b>76 945</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>108 987</b> | <b>81 068</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 36 380         | 35 388         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 483            | 992            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>39 363</b>  | <b>38 880</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>148 350</b> | <b>119 948</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016          | 2015         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 15 150        | 7 475        | 9       |
| Muud äritulud                               | 1 773         | 20           | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -106          | -2 328       | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -751          | -294         | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>16 066</b> | <b>4 873</b> |         |
| Intressikulud                               | -15 583       | -3 881       | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>483</b>    | <b>992</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>483</b>    | <b>992</b>   |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS P&R Kesklinn OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemissesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasest väärtusest kajastatavate finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemissesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasest väärtusest kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) saldosisid.

### Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende nüüdisväärtuses.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Ettevõtte või sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

**Finantskohustised**

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

**Tulud**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

**Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtjat (ning emaettevõtjat kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavad isikuid)
- tütar- ja sidusettevõtjaid
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid äriühinguid (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad)
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, v.a juhul, kui asjaomastel isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-------------------|------------|------------|
| Arveldusarve      | 5          | 28         |
| Kassa             | 803        | 541        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>808</b> | <b>569</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 3 919        | 3 919          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 919        | 3 919          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 218        | 1 218          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>5 137</b> | <b>5 137</b>   |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2015   | 12 kuu jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 313          | 313            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>313</b>   | <b>313</b>     |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016   | 31.12.2015 |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 800          | 157        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 418          | 156        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 218</b> | <b>313</b> |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2014</b>       | 100 000 |
| Ostud ja parendused     | 19 066  |
| <b>31.12.2015</b>       | 119 066 |
| Ostud ja parendused     | 23 339  |
| <b>31.12.2016</b>       | 142 405 |

|                                                 | 2016   | 2015  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 15 150 | 7 275 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 11 300 | 1 354 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| P&R Investment OÜ                | 88 441     |                                  |                     | 88 441      | 18           | EUR         | 31.12.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 88 441     |                                  |                     | 88 441      |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 88 441     |                                  |                     | 88 441      |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| P&R Investment OÜ                | 76 945     |                                  |                     | 76 945      |              | eur         | 31.12.2021  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 76 945     |                                  |                     | 76 945      |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 76 945     |                                  |                     | 76 945      |              |             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 325         | 1 325          |
| Muud võlad                       | 15 571        | 15 571         |
| Intressivõlad                    | 15 571        | 15 571         |
| Saadud ettemaksed                | 3 650         | 3 650          |
| Muud saadud ettemaksed           | 3 650         | 3 650          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>20 546</b> | <b>20 546</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 666         | 2 666          |
| Muud võlad                       | 1 457         | 1 457          |
| Intressivõlad                    | 1 457         | 1 457          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 123</b>  | <b>4 123</b>   |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                 | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                             | 1          | 1          |
| Osakapital kuulub 100 % emattevõttele P & R Investment OÜ. |            |            |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016          | 2015         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |              |
| Eesti                                       | 15 150        | 7 475        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>15 150</b> | <b>7 475</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>15 150</b> | <b>7 475</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |              |
| Äripindade rent                             | 15 150        | 7 475        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>15 150</b> | <b>7 475</b> |

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2016         | 2015      |
|--------------------------------|--------------|-----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 140          | 20        |
| Muud                           | 1 633        | 0         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>1 773</b> | <b>20</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2016       | 2015         |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Tooraine ja materjal                             | 36         | 975          |
| <b>Energia</b>                                   | <b>70</b>  | <b>959</b>   |
| Elektrienergia                                   | 70         | 959          |
| Kommunaalkulud                                   | 0          | 394          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>106</b> | <b>2 328</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2016       | 2015       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Maarent                                | 52         | 52         |
| Mitmesugused bürookulud                | 0          | 222        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 76         | 0          |
| Notaritasud                            | 576        | 0          |
| Muud                                   | 47         | 20         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>751</b> | <b>294</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Kuna ettevõttes ei ole hetkel põhikohaga töötajaid, siis ei ole makstud ka palka.

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2016          | 2015         |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Intressikulu laenudelt     | 15 583        | 3 881        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>15 583</b> | <b>3 881</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | P&R Investment OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--------------|------------|------------|
|              | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja | 104 024    | 76 945     |

| 2016              | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja      |               |                             |              |             |             |
| P&R Investment OÜ | 28 416        | 16 921                      | 18           | EUR         | 31.12.2022  |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2016   |        | 2015   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                          | Ostud  | Müügid | Müügid |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 24 540 | 9 112  | 8 831  |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole aruandlusperioodil arvestatud tasu ega antud muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

**P&R Kesklinn OÜ (registrikood: 12366218) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIINA AESMA        | Juhatuse liige     | 04.07.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 36 380        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 483           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>36 863</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 36 863        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>36 863</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2016    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 36 380        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 483           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>36 863</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 36 863        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>36 863</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 15150           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi               | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| P & R Investment<br>osaühing | 10863104                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 5211400         |
| E-posti aadress | prkesklinn@gmail.com |