

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Piirimäe 8

registrikood: 12860535

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Ettevõtte likviidsus	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Piirimäe 8 asutati juunis 2015.a. Ettevõtte põhitegevuseks on 2015 .a. omandatud laohoone (hoonestatud kinnistu asukohaga Piirimäe 8, Tallinn) väljaüürimine.

Kinnistu ostu finantseeriti panga- ja omanikulaenudega. 2020.a. jätkab ettevõtte kinnisvara üürile andmist. Ettevõtte põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Ärikinnisvaraturul näeme tugevat konkurentsi, mistõttu üürihindade järsku tõusu uuel majandusaastal ettevõtte ei eelda.

Ettevõttes 2019.a aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantstulemused	2018	2019
Müügitulu	355 774 EUR	368 466 EUR
Puhaskasum	155 157 EUR	177 846 EUR
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku	4,6%	5,2%
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku	31,5%	26,5%
ROIC (%)=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	24,2%	15,25%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	83 217	82 836	
Nõuded ja ettemaksed	19 341	8 029	
Nõuded ostjate vastu	16 651	6 746	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	56	
Muud nõuded	1 418	6	
Ettemaksed	1 208	1 221	
Kokku käibevarad	102 558	90 865	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	2
Kokku põhivarad	3 315 398	3 315 398	
Kokku varad	3 417 956	3 406 263	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	143 340	143 340	4
Võlad ja ettemaksed	76 483	99 296	
Võlad tarnijatele	7 303	8 702	
Maksuvõlad	4 200	2 792	
Muud võlad	47 162	68 661	
Tulevaste perioodide tulud	0	1 112	
Muud saadud ettemaksed	17 818	18 029	
Kokku lühiajalised kohustised	219 823	242 636	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 527 630	2 670 970	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 527 630	2 670 970	
Kokku kohustised	2 747 453	2 913 606	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 907	334 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 846	155 157	
Kokku omakapital	670 503	492 657	
Kokku kohustised ja omakapital	3 417 956	3 406 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	368 466	355 774	2
Muud äritulud	2 594	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 349	-94 525	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 674	-11 993	
Muud ärikulud	-837	-836	
Ärikasum (kahjum)	268 200	248 420	
Intressitulud	8	6	
Intressikulud	-90 362	-93 269	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	177 846	155 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 846	155 157	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piirimäe 8 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid. Muudetud on kommunaalide ja teiste edasiesitatavatest kulude müügist tekkinud tulu esitlusviisi, kus muudest ärituludest summas 59 838 eurot on esitatud 2018. aasta kasumiaruande kirjel Müügitulud. OÜ Piirimäe 8 aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja nõudmiseni hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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).

Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Igal juhul teostatakse vara kaetava väärtuse test vastavalt diskonteeritud üürivoole.

Rendid

Piirimäe 8 OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Muud äritulud on saadud trahvid ja viivised.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. sidusettevõtteid

c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 315 398
31.12.2018	3 315 398
31.12.2019	3 315 398

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	302 485	295 936
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 400	21 269

Ettevõtte juhtkonnal on pikaajaline kogemus ärikinnisvara sektoris, seetõttu viidi õiglase väärtuse hindamine läbi ettevõtte siseselt ega kaasatud välise eksperdi arvamust.

Juhtkonna hinnangul vastab kinnisvarainvesteering õiglasele väärtusele. Juhtkonna koostatud diskonteeritud rahavoogude prognoos näitab vara kaetavat väärtust piisava konservatiivsusega. Õiglase väärtuse hindamismudel on võetud arvesse 2020.a. üüritulude arvestamisel arvesse 5% vakantsust ja 2% remondifondi.

Lisa 3 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	302 485	2 953 936	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	301 485	301 700	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	2
Kokku	3 315 398	3 315 398	2

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 504 970	143 340	1 361 630		3 kuu Euribor + 2%	EUR	31.12.2021
Omaniku laen	583 000	0	583 000		5%	EUR	31.03.2022
Seotud osapoole laen	583 000	0	583 000		5%	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 670 970	143 340	2 527 630				
Laenukohustised kokku	2 670 970	143 340	2 527 630				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 648 310	143 340	1 504 970		3 kuu Euribor + 2%	EUR	31.12.2021
Omaniku laen	583 000	0	583 000		5%	EUR	31.12.2020
Seotud osapoole laen	583 000	0	583 000		5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	2 814 310	143 340	2 670 970				
Laenukohustised kokku	2 814 310	143 340	2 670 970				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud materiaalsed põhivarad	3 315 398	3 315 398
Kokku	3 315 398	3 315 398

Pangalaenu tagatiseks on kinnistule seatud I jrk hüpoteek summas 2,7 milj. eurot ja antud osanike solidaarne garantii summas 300 000 eurot.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhtkonnale tasu ei arvestatud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 214 435	1 234 295

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	5 200

Nõudeid seotud osapoolte vastu pole alla hinnatud.

Lisa 7 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2019 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 117 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub 2020. aasta tagasimaksmisele kuuluv pangalaenu kohustus summas 143 tuhat eurot, aga ei kajastu perioodil laekuv üüritulu. Tulenevalt eeltoodust on juhatuse seisukohal, et ettevõtte on likviidne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2020

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	21.04.2020
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	21.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piirimäe 8 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Piirimäe 8 raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Piirimäe 8 finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

22.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	22.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 846
Kokku	667 753

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	368466	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
IVARD OÜ	10892608	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com