

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Piirimäe 8

registrikood: 12860535

tänavatalu 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Ettevõtte likviidsus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

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. 2019.a. jätkab ettevõtte kinnisvara üürile andmist. Ettevõtte põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Eeldame, et Eesti majanduse taastumine jätkub mõõdukas tempos. Rahapoliitiliste meetmete mõju on hoidnud ja hoiab ka lähiaastatel intressitasemeid madalal, mis vähendab ettevõtte iga-aastast finantskulu. Ärikinnisvaraturul näeme tugevat konkurentsi, mistõttu üürihindade järsku tõusu uuel majandusaastal ettevõtte ei eelda.

Ettevõttes 2018.a aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantstulemused	2018	2017
Müügitulu	295 936 EUR	217 111 EUR
Puhaskasum	155 157 EUR	87 470 EUR
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku	4,6%	2,6%
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku	31,5%	25,9%
ROIC (%)=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	24,2%	7,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 836	57 481	
Nõuded ja ettemaksed	8 029	10 880	2
Kokku käibevarad	90 865	68 361	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	3
Kokku põhivarad	3 315 398	3 315 398	
Kokku varad	3 406 263	3 383 759	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	143 340	1 791 650	5
Võlad ja ettemaksed	99 296	88 609	6
Kokku lühiajalised kohustised	242 636	1 880 259	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 670 970	1 166 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 670 970	1 166 000	
Kokku kohustised	2 913 606	3 046 259	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 750	247 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 157	87 470	
Kokku omakapital	492 657	337 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 406 263	3 383 759	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	295 936	217 111	3
Muud äritulud	59 838	48 913	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 525	-73 259	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 993	-8 288	
Muud ärikulud	-836	-838	
Ärikasum (kahjum)	248 420	183 639	
Intressitulud	6	6	
Intressikulud	-93 269	-96 175	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	155 157	87 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 157	87 470	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piirimäe 8 2018. 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 Toimikonna Juhendid. OÜ Piirimäe 8 aastaaruanne on väikeettevõtja aruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite.

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. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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.

Maad ei amortiseerita.

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 bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, 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 õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 ettevõtete 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.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 746	6 746
Ostjatelt laekumata arved	6 746	6 746
Muud nõuded	6	6
Intressinõuded	6	6
Ettemaksed	1 277	1 277
Tulevaste perioodide kulud	1 221	1 221
Muud makstud ettemaksed	56	56
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 029	8 029
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 623	9 623
Ostjatelt laekumata arved	9 623	9 623
Muud nõuded	6	6
Intressinõuded	6	6
Ettemaksed	1 251	1 251
Tulevaste perioodide kulud	1 231	1 231
Muud makstud ettemaksed	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 880	10 880

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 315 398
31.12.2017	3 315 398
31.12.2018	3 315 398

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	295 936	217 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 269	18 900

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 2019.a. üüritulude arvestamisel arvesse 5% vakantsust ja 2% remondifondi.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	295 936	217 111	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	301 700	299 612	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	4
Kokku	3 315 398	3 315 398	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalise laenu lühiajaline osa								
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	1 648 310	143 340	1 504 970		3 kuu Euribor + 2%	EUR	31.12.2021	
Omaniku laen	1 166 000	0	1 166 000		5%	EUR	31.12.2020	9
Pikaajalised laenud kokku	2 814 310	143 340	2 670 970					
Laenukohustised kokku	2 814 310	143 340	2 670 970					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	1 791 650	1 791 650			6 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2018	
Lühiajalised laenud kokku	1 791 650	1 791 650						
Muud laenukohustised								
Omanikulaenud	1 166 000	0	1 166 000		5%	EUR	31.03.2020	9
Muud laenukohustised kokku	1 166 000	0	1 166 000					
Laenukohustised kokku	2 957 650	1 791 650	1 166 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud materiaalsed põhivarad	3 315 398	3 315 398
Kokku	3 315 398	3 315 398

Pangalaenu tagatiseks on kinnistule seatud 1 jrk hüpoteek summas 2,7 milj. eurot ja antud osanike solidaarne garantii summas 300 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 702	8 702	
Maksuvõlad	2 792	2 792	
Muud võlad	69 773	69 773	
Intressivõlad	68 661	68 661	9
Muud viitvõlad	1 112	1 112	
Üüri tagatisrahad	18 029	18 029	
Kokku võlad ja ettemaksed	99 296	99 296	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 707	7 707	
Maksuvõlad	3 280	3 280	
Muud võlad	73 393	73 393	
Intressivõlad	73 393	73 393	9
Üüri tagatisrahad	4 229	4 229	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 609	88 609	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2018. ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhtkonnale tasu ei arvestatud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 234 295	1 239 393

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	5 200

Seotud osapoolelt on ostetud raamatupidamise teenust, omanikulaenudele on arvestatud ja makstud intresse.

Lisa 10 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2018 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 152 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub 2019. 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: 22.02.2019

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	22.02.2019
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	22.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piirimäe 8 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Piirimäe 8 raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 31.12.2018 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

22.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	22.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 157
Kokku	489 907

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	295936	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