

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Pirita Tee Development OÜ

registrikood: 11997083

tänavatänu nimi, Altmetsa tee 10-1
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74117

telefon: +372 6110222

e-posti aadress: info@swisshouse.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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Pirita Tee Development majandustegevus algas 2010. a. septembris. Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

OÜ Pirita Tee Development peamised finantsnäitajad

Kasumiaruanne	2014	2013
Müügitulud	337 728	337 728
Ärikasum	278 209	283 382
Puhaskasum	-319 887	245 551
Bilanss	31.12.2014	31.12.2013
Käibevara kokku	2 347 724	11 607
Põhivara kokku	16 922 970	3 822 667
Lühiajalised kohustused	1 052 603	34 370
Omakapital	2 332 941	2 652 828
Omakapitali kordaja (%)	12	69
Juurdekasvutempod (%)		
Müügitulud	0	16
Ärikasum	-2	-66
Puhaskasum	-230	-69
Omakapital	-12	10
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	82	84
Käibe puhasrentaablus	-95	73
Omakapitali puhasrentaablus	-14	9
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	2,23	0,34
Personal ja palgad		
Töötajate arv perioodi lõpu seisuga	1	2
Keskmine töötajate arv (taandatud täistööajale)	1	1
Tööjõukulu	-12 406	-17 512

*Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Netokäive*100*

*Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Netokäive *100*

*Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Omakapital *100*

*Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100*

Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 107 500	1 147	2
Nõuded ja ettemaksed	240 224	10 460	3
Kokku käibevara	2 347 724	11 607	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	61 076	3
Kinnisvarainvesteeringud	16 900 919	3 730 000	5
Materiaalne põhivara	22 051	31 591	6
Kokku põhivara	16 922 970	3 822 667	
Kokku varad	19 270 694	3 834 274	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 052 603	34 370	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 052 603	34 370	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 885 150	1 086 000	7
Võlad ja ettemaksed	0	61 076	8
Kokku pikaajalised kohustused	15 885 150	1 147 076	
Kokku kohustused	16 937 753	1 181 446	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Ülekurs	1 641 095	1 641 095	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 009 183	763 632	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 887	245 551	
Kokku omakapital	2 332 941	2 652 828	
Kokku kohustused ja omakapital	19 270 694	3 834 274	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	337 728	337 728	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 171	-770	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 547	-19 302	12
Tööjõukulud	-12 406	-17 512	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 540	-9 539	6
Muud ärikulud	-20 855	-7 223	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	278 209	283 382	
Intressikulud	-598 354	-37 856	15
Muud finantstulud ja -kulud	258	25	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-319 887	245 551	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 887	245 551	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	278 209	283 382	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 540	9 539	6
Kokku korrigeerimised	9 540	9 539	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-168 688	2 265	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	96 038	-4 278	8
Laekunud intressid	258	25	
Kokku rahavood äritegevusest	215 357	290 933	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 084 137	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 084 137	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 215 134	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-200 850	-375 063	
Makstud intressid	-39 151	-76 031	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 975 133	-451 094	
Kokku rahavood	2 106 353	-160 161	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 147	161 308	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 106 353	-160 161	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 107 500	1 147	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 550	1 641 095	763 632	2 407 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	245 551	245 551
31.12.2013	2 550	1 641 095	1 009 183	2 652 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-319 887	-319 887
31.12.2014	2 550	1 641 095	689 296	2 332 941

Lisainformatsioon toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pirita Tee Development 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Pirita Tee Development kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-ides.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osäühing hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud on aruandeaastal kajastatud antud perioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640,00 € ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Ettevõtte puuduvad immateriaalsed varad 31.12.2014 seisuga.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Bilansis kajastatakse lühiajaliste kohustustena neid kohustusi, mille tasumise tähtaeg on bilansipäevast 12 kuu jooksul. Ülejäänud kohustused on pikaajalised kohustused.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikuks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtus allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende 20/80 (2013: 21/79), tehtud erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid ning ettevõtlusega mitteseotud makseid.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide

väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 9.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahelt, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksunõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pirita Tee Development olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	107 500	1 147
Tähtajalised hoiused	2 000 000	0
Kokku raha	2 107 500	1 147

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 603	44 603	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 603	44 603	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	134 226	134 226	0	0	4
Hoiused	61 395	61 395	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	240 224	240 224	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 456	10 456	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 456	10 456	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	0	4
Muud nõuded	0	0	0	0	
Viitlaekumised	0	0	0	0	
Pikaajalised hoiused	61 076	0	12 930	48 146	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 536	10 460	12 930	48 146	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	55 882	0	0	5 271
Üksikisiku tulumaks	0	133	0	219
Sotsiaalmaks	0	219	0	358
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	22
Töötuskindlustusmaksed	0	20	0	33
Ettemaksukonto jääk	78 344		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	134 226	392	4	5 903

Ettemaks vt.lisa 3.

Kohustused vt.lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
Ostud ja parendused	13 170 919
31.12.2014	
Soetusmaksumus	13 170 919
Jääkmaksumus	13 170 919

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	3 730 000
31.12.2013	3 730 000
31.12.2014	3 730 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	337 728	337 728
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 395	-21 254

Ettevõtte soetas aruandeaastal kinnistu Tallinnas, Kesklinna linnaosas. Soetamise hetkel oli kinnistul alustatud juba ärihoonete kompleksi ehitusega. Aruande allkirjastamise hetkeks on põhilised ehitustööd lõpetatud ning siseviimistluse tööd on plaanis lõpetada 2015. aasta jooksul kooskõlas tulevaste üürnike vajadustega. Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ja seisuga 31.12.2014. moodustas investeeringu maksumus 13 170 919 eurot.

Kinnisvarainvesteering, aadressil Pirita tee 102, Tallinn, kajastatakse bilansis 31.12.2014. seisuga tema õiglases väärtuses 3 730 000 eurot. Õiglane väärtus toetub 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ poolt 2013. aasta aprillis antud hinnangule. Lähtudes tulevaste perioodide kassavoo diskonteerimise meetodil läbi viidud analüüsile, leiab juhtkond, et seisuga 31.12.2014. pole kinnisvarainvesteeringu väärtus oluliselt muutunud.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on ära toodud aastaaruande lisades 12 ja 14.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	47 697
Akumuleeritud kulum	-766	-5 801	-6 567	-6 567
Jääkmaksumus	1 322	39 808	41 130	41 130
Amortisatsioonikulu	-417	-9 122	-9 539	-9 539
31.12.2013				
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	47 697
Akumuleeritud kulum	-1 183	-14 923	-16 106	-16 106
Jääkmaksumus	905	30 686	31 591	31 591
Amortisatsioonikulu	-418	-9 122	-9 540	-9 540
31.12.2014				
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	47 697
Akumuleeritud kulum	-1 601	-24 045	-25 646	-25 646
Jääkmaksumus	487	21 564	22 051	22 051

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtjalt	10 590 100	0	590 100	10 000 000	3-6%	EUR	2019-2022	16
Sidusettevõtjalt	5 295 050	0	295 050	5 000 000	3-6%	EUR	2019-2022	16
Pikaajalised laenud kokku	15 885 150	0	885 150	15 000 000				
Laenukohustused kokku	15 885 150	0	885 150	15 000 000				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtjalt	724 000	0	0	724 000	3%	EUR	31.12.2019	16
Sidusettevõtjalt	362 000	0	0	362 000	3%	EUR	31.12.2019	16
Pikaajalised laenud kokku	1 086 000	0	0	1 086 000				
Laenukohustused kokku	1 086 000	0	0	1 086 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	380 403	380 403	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 495	1 495	0	0	
Maksuvõlad	392	392	0	0	4
Muud võlad	575 618	575 618	0	0	
Intressivõlad	575 393	575 393	0	0	16
Muud viitvõlad	225	225	0	0	
Saadud ettemaksed	33 300	33 300	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	33 300	33 300	0	0	
Tagatised	61 395	61 395	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 052 603	1 052 603	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 014	10 014	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 894	1 894	0	0	
Maksuvõlad	5 903	5 903	0	0	4
Muud võlad	16 559	16 559	0	0	
Intressivõlad	16 190	16 190	0	0	16
Muud viitvõlad	369	369	0	0	
Tagatised	61 076	0	12 930	48 146	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 446	34 370	12 930	48 146	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	551 437	797 255
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	137 859	211 928
Kokku tingimuslikud kohustused	689 296	1 009 183

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014.a. moodustab 689 296 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 137 859 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 551 437 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.a.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

2015.a.märtsis omanike poolt on läbiviidud osakapitali suurendamine 3 702 000 euro võrra osade nimiväärtuse suurendamise teel rahalistega sissemaksetega.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	337 728	337 728
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	337 728	337 728
Kokku müügitulu	337 728	337 728
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	332 928	337 728
Haldusteenused	4 800	0
Kokku müügitulu	337 728	337 728

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Energia	-5 692	0	
Elektrienergia	-86	0	
Soojusenergia	-5 606	0	
Juriidilised teenused	0	-200	
Panga teenused	-102	-79	
Audiitorkontroll ja raamatupidamine	-4 818	-4 639	
Telefon, internet	-1 372	-1 392	5
Kindlustused	-1 102	-849	5
Korrashoid- ja olmekulud	-116	-1 283	5
IT-kulud	-1 779	0	5
Kinnisvara parendamise kulud	0	-10 280	5
Muud	-566	-580	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 547	-19 302	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-9 265	-13 295
Sotsiaalmaksud	-3 141	-4 217
Kokku tööjõukulud	-12 406	-17 512
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-43	
Maamaks	-20 855	-6 680	5
Muud	0	-500	
Kokku muud ärikulud	-20 855	-7 223	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-598 354	-37 856
Kokku intressikulud	-598 354	-37 856

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Supergate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	10 989 547	734 792
Sidusettevõtjad	5 470 996	367 398

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	10 000 000	133 900
Sidusettevõtjad	0	5 000 000	66 950

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 639	0	203 070
Sidusettevõtjad	0	0	171 993

Juhatuse liikmetele 2014. ega 2013.aastal tasusid ei arvestatud.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

2015.a. veebruaris soetas Pirita Tee Development OÜ 100% osalust OÜ-s Roosikrantsi 11, mis omakorda omab 100% SR Baltic Real Estate OÜ osadest. SR Baltic Real Estate OÜ põhitegevuseks on Tallinnas, Roosikrantsi tn 11 ärihoone omamine ning selles paiknevate äri ja elamispindade ning parkimiskohtade üürile andmine.

2015.a. veebruaris oli asutatud OÜ RPK Haldus, milles Pirita Tee Development OÜ omab 50% osadest. OÜ RPK Haldus põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine.

2015.a. veebruaris tütarettevõtjale OÜ Roosikrantsi 11 oli antud laen summas 3 700 000 eurot Jakar Holding Limited laenu refinantseerimiseks ja väljastatud garantiikiri AS-le Swedbank SR Baltic Real Estate OÜ kohustuste tagamiseks summas 6 500 000 eurot
2015.a. aprillis on alustatud OÜ Roosikrantsi 11 ja Pirita Tee Development OÜ ühinemisprotsess.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2015

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	19.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Tee Development OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Pirita Tee Development OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Pirita Tee Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Ilja Fenenko

Vandeaudiitori number 432

19. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	19.06.2015
ILJA FENENKO	Vandeaudiitor	19.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 009 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 887
Kokku	689 296
Jaotamine	
Kokku	689 296

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 009 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 887
Kokku	689 296
Jaotamine	
Kokku	689 296

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	337728	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Supergate	10933885	Eesti	2469700 EUR
Jakar Holdings Limited		Küpros	1234850 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6339258
E-posti aadress	indrek.gusev@gmail.com
E-posti aadress	svaleri@gmail.com