

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Pikk Kinnisvara OÜ

registrikood: 12391164

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

e-posti aadress: info@balticproperty.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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing Pikk Kinnisvara on 2012.aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõtte. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost-müük ja rendileandmine.

2014. aastal renditi välja korterit ja äripinda Tallinna vanalinnas ja tegeleti kinnistu arendamise projekteerimistöödega.

2015. aastal jätkab ettevõtte samas valdkonnas. Raha arendustöödeks saadakse omanike laenudest ja rendituludest.

Aruandeaastal saadi müügitulu 16 570 eurot ja majandustegevuse tulemiks jäi 95 937 eurot kahjumit.

2014. aastal ei laekunud üüri olulisematelt rendipindadelt, kuna olid lahendamata juriidilised probleemid ehitusloaga.

2014. aastal eraldusid Pikk Kinnisvarast Vanalinna Varad OÜ ja OTH Holding OÜ, mille tulemusena vähenes Pikk Kinnisvara OÜ bilansimaht ning kohustused osaühingule 24 Holding.

Osaühingu omakapital bilansipäeva seisuga ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital on tekkinud enamusosanikult 24 Holding OÜ saadud laenudelt arvestatud intresside tõttu. Intressid on kapitaliseeritud ja omanik on nõus vajadusel kohustuste tasumise tähtaegu pikendama. Ettevõttel ei ole bilansis olulisi kohustusi kolmandatele isikutele, mistõttu ei ole ettevõtte jätkusuutlikkus ohus. Pikk Kinnisvara OÜ saab taastada positiivse omakapitali kas rendist laekuva rahaga või varade müügiga. Varade turuväärtus on bilansijärgsest soetusmaksumusest kõrgem, sest kinnisvarahinnad on 2013. ja 2014. aastal oluliselt kasvanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	709	19 930	
Nõuded ja ettemaksed	5 013	1 223	2
Kokku käibevara	5 722	21 153	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	701 372	1 328 734	5
Kokku põhivara	701 372	1 328 734	
Kokku varad	707 094	1 349 887	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	28 370	10 330	7
Kokku lühiajalised kohustused	28 370	10 330	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	797 407	1 362 303	6
Kokku pikaajalised kohustused	797 407	1 362 303	
Kokku kohustused	825 777	1 372 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 302	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 937	-25 302	
Kokku omakapital	-118 683	-22 746	
Kokku kohustused ja omakapital	707 094	1 349 887	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	16 570	26 550	10
Mitmesugused tegevuskulud	-35 647	-9 548	11
Muud ärikulud	-1 758	-1	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-20 835	17 001	
Intressikulud	-75 103	-42 303	14
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-95 937	-25 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 937	-25 302	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-20 835	17 001
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 756	0
Muud korrigeerimised	2	0
Kokku korrigeerimised	1 758	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 790	-1 223
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 040	10 330
Kokku rahavood äritegevusest	-4 827	26 108
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 395	-1 328 734
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 394	-1 328 734
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 000	1 320 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 000	1 320 000
Kokku rahavood	-19 221	17 374
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 930	2 556
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 221	17 374
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	709	19 930

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556		2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-25 302	-25 302
31.12.2013	2 556	-25 302	-22 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-95 937	-95 937
31.12.2014	2 556	-121 239	-118 683

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pikk Kinnisvara 2014.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Arvestades asjaolusid, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud, siis kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama iga-aastastest puhaskasumi eraldistest reservkapitali, mille suurus on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu

kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

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. 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

Seotud osapoleks on loetud emaettevõtjat.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	788	788	
Ostjatelt laekumata arved	788	788	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 225	4 225	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 013	5 013	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	283	283	
Ostjatelt laekumata arved	283	283	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	940	940	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 223	1 223	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	788	283	2
Kokku nõuded ostjate vastu	788	283	

Ostjatelt laekumata arved jagunevad maksetähtaegade lõikes järgnevalt:

aegumata 263 €

tähtaja ületanud kuni 30 päeva 500 €

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	4 225	940
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 225	940

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 328 734	1 328 734
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 328 734	1 328 734
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 328 734	1 328 734
Ostud ja parendused	24 395	24 395
Müügid	-130 000	-130 000
Muud muutused	-521 757	-521 757
31.12.2014		
Soetusmaksumus	701 372	701 372
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	701 372	701 372

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 570	26 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 609	6 980
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	130 000	0

Osaühingul Pikk Kinnisvara puuduvad olulised kontsernivälised võlakohustused ning ettevõtte omanikud osalevad juhatuse töös. Seega puuduvad majandusaasta aruande kasutajad, kellele oleks põhjendatud huvi kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse vastu bilansipäeva seisuga. Arvestades neid asjaolusid, leiab juhatus, et varade regulaarseks hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud ning otsustab kinnisvarainvesteeringuid hinnata soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korterid ja mitteeluruumid Tallinna linnas, millest bilansipäeva seisuga oli välja renditud kaks korterit. Ettevõtte jagunemise käigus müüdi üks kinnisvaraobjekt hinnaga 130 000 eurot ja kaks korteriomandit kogusummas 521 757 eurot anti

üle omandavatele ettevõtetele.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud emattevõtjalt	797 407		797 407		6,6%+euribor	eur	2015-2018
Pikaajalised laenud kokku	797 407		797 407				
Laenukohustused kokku	797 407		797 407				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	1 362 303		1 362 303		6,6%+euribor	eur	2016
Pikaajalised laenud kokku	1 362 303		1 362 303				
Laenukohustused kokku	1 362 303		1 362 303				

Laenukohustused ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 363	18 363	8
Muud võlad	7	7	
Muud viitvõlad	7	7	
Saadud ettemaksed	10 000	10 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 370	28 370	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	830	830	8
Saadud ettemaksed	9 500	9 500	
Muud saadud ettemaksed	9 500	9 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 330	10 330	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	18 363	829	7

Tarnijatele tasumata arvete maksetähtajad on järgmised:

aegumata 3432 €

tähtaja ületanud kuni 30 päeva 10 831 €

Tähtaja ületanud kuni 60 päeva 4 100 €

Aastaaruande koostamise ajaks on nimetatud arved tasutud.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1304 ja 1252 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 570	26 550
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 570	26 550
Kokku müügitulu	16 570	26 550
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	16 570	26 550
Kokku müügitulu	16 570	26 550

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	259	0
Elektrienergia	259	0
Lähetuskulud	36	130
Riiklikud ja kohalikud maksud	22 568	0
Kulud kinnisvarainvesteeringutele	10 609	6 980
Juriidilised kulud	660	2 346
Muud	1 515	92
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 647	9 548

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 756	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	0
Muud	0	1
Kokku muud ärikulud	1 758	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	75 103	42 303
Kokku intressikulud	75 103	42 303

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	797 407	1 328 734
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7	

2014	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja		10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 000	
2013	Saadud laenud	
Emaettevõtja	13 238 734	

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2015

Pikk Kinnisvara OÜ (registrikood: 12391164) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	25.06.2015
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 937
Kokku	-121 239

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16570	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1304 EUR
EURO-MEB OÜ	12080151		1252 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@balticproperty.ee