

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Paepargi 57

registrikood: 12423527

tänavanimi: Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Paepargi 57 registreeriti äriühinguna 18.02.2013.

2013. aastal soetas ettevõtte kinnistu aadressil Paepargi 57 Tallinn. Kinnistule ehitati 2014. aastal kauplus. Kokku kujunes kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuseks 3,4 miljonit eurot.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine ja käitus. Kauplus anti pikaajalisele rendile aruandeaasta lõpus. 2014. aasta müügitulu oli 30,1 tuhat eurot, majandustegevuse tulemiks kujunes kahjum 123,9 tuhat eurot.

Ettevõtte ei ole töötajaid, juhatusel liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Ettevõtte on jätkusuutlik ja maksevõimeline.

Aruandekuupäevaga negatiivne omakapital saavutab nõuetekohase suuruse 2015. aasta tegevuse tulude arvel.

Peamised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Käibe kasv (%)	100,00	0,00
Puhasrentaablus (%)	-411,59	0,00
Ärentaablus (%)	-97,50	0,00
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,06	0,15
Võlakordaja	103,99	105,43
ROA (%)	-3,37	-6,02
ROE (%)	84,44	110,94

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = müügitulu aruandeperioodil/ müügitulu võrdlusperioodil * 100 - 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Müügitulu	30 111	0
Puhaskasum	-123 933	-25 342
Ärikasum	-29 357	-3 511
Käibevara	274 814	5 818
Lühiajalised kohustused	260 436	38 623
Kohustused kokku	3 823 366	443 653
Varad kokku	3 676 591	420 811
Omakapital kokku	-146 775	-22 842

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	246 075	2 433	
Nõuded ja ettemaksed	28 739	3 385	2
Kokku käibevara	274 814	5 818	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 401 777	414 993	4
Kokku põhivara	3 401 777	414 993	
Kokku varad	3 676 591	420 811	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	163 452	0	5
Võlad ja ettemaksed	96 984	38 623	6
Kokku lühiajalised kohustused	260 436	38 623	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 562 930	405 030	5
Kokku pikaajalised kohustused	3 562 930	405 030	
Kokku kohustused	3 823 366	443 653	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 342	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 933	-25 342	
Kokku omakapital	-146 775	-22 842	
Kokku kohustused ja omakapital	3 676 591	420 811	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	30 111	0	8
Muud äritulud	0	2 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 470	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-45 998	-5 511	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-29 357	-3 511	
Intressikulud	-86 703	-21 833	12
Muud finantstulud ja -kulud	-7 873	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-123 933	-25 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 933	-25 342	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-29 357	-3 511	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 354	-885	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 831	16 790	
Laekunud intressid	1	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-57 541	12 396	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 986 784	-414 993	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 986 784	-414 993	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 836 352	472 030	
Saadud laenude tagasimaksed	-515 000	-67 000	13
Makstud intressid	-25 511	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-7 874	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 287 967	405 030	
Kokku rahavood	243 642	2 433	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 433	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	243 642	2 433	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	246 075	2 433	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
18.02.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-25 342	-25 342
31.12.2013	2 500	-25 342	-22 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-123 933	-123 933
31.12.2014	2 500	-149 275	-146 775

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Paepargi 57 OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääke pankades.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi vaid juhul, kui need on asjakohased.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

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. 2015. aasta väljamaksete maksumäär on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte käsitleb seotud osapooleks osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 540	10 540	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 540	10 540	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 260	17 260	0	0	3
Ettemaksed	939	939	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	939	939	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 739	28 739	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 385	3 385	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 385	3 385	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	17 260	0	2 818
Maamaks	0	3 542	0
Ettemaksukonto jääk	0		567
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 260	3 542	3 385

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
18.02.2013	0
Ostud ja parendused	414 993
31.12.2013	414 993
Ostud ja parendused	2 986 784
31.12.2014	3 401 777

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 305	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 664	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone Paepargi 57 Tallinn. Hoone valmis 2014. aasta lõpus ning juhtkonna hinnangul on 31.12.2014 seisuga hoone soetusmaksumus ligilähedane tema õiglase väärtusega.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 942 000	163 452	2 778 548	0	6 kuu EURIBOR + 2%	EUR	08.05.2017
Laen emaettevõttelt	195 000	0	195 000	0	3%	EUR	31.07.2019
Laenud muudelt juriidilistelt isikutelt	589 382	0	589 382	0	12%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	3 726 382	163 452	3 562 930	0			
Laenukohustused kokku	3 726 382	163 452	3 562 930	0			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	405 030	0	0	405 030	12%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	405 030	0	0	405 030			
Laenukohustused kokku	405 030	0	0	405 030			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	3 401 777	0
Kokku	3 401 777	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 417	10 417	0	0	
Maksuvõlad	3 542	3 542	0	0	3
Muud võlad	83 025	83 025	0	0	
Intressivõlad	83 025	83 025	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 984	96 984	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 790	16 790	0	0	
Muud võlad	21 833	21 833	0	0	
Intressivõlad	21 833	21 833	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 623	38 623	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandekuupäevaga negatiivne omakapital saavutab nõuetekohase suuruse 2015. aasta tegevuse tulude arvel.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 111	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 111	0
Kokku müügitulu	30 111	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	30 111	0
Kokku müügitulu	30 111	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013
Energia	-9 586	0
Elektrienergia	-5 693	0
Soojusenergia	-3 893	0
Maamaks	-3 542	0
Kindlustusmaksed	-85	0
Muud	-257	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 470	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013
Vahendusteenus	0	-4 000
Juhtimisteenused	-44 541	0
Muud	-1 457	-1 511
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-45 998	-5 511

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Paepargi 57 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2014	18.02.2013 - 31.12.2013
Intressikulu laenudelt	-86 703	-21 833
Kokku intressikulud	-86 703	-21 833

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	199 670	426 900
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	664 140	0

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	495 000	300 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 541	399 532	215 000
18.02.2013 - 31.12.2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 539	472 030	67 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	429	0	0

Paepargi 57 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

2014. aastal vahetus ettevõtte emaettevõtja.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2015

OÜ Paepargi 57 (registrikood: 12423527) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	03.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Paepargi 57 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Paepargi 57 raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Paepargi 57 finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeauditori number 618

04.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Paepargi 57 (registrikood: 12423527) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	04.06.2015
RIINA ALT	Vandeaudiitor	04.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 933
Kokku	-149 275
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-149 275
Kokku	-149 275

Omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse 2015.a. ja tulevaste perioodide kasumite arvel. Ettevõtte on jätkusuutlik ja maksevõimeline, vajadusel finantseerivad ettevõtet omanikud.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30111	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu