

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.04.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Poordi 3 OÜ

registrikood: 12646405

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5187394

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Poordi 3 OÜ on asutatud 16.04.2014. Ettevõtte tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201).

Sündmused, tulud, kulud, personal

2014. aastal investeeriti kinnisvarasse ja soetati maad Tallinnas.

2014. aastal oli 4,5 tuh eurot ja majandusaasta lõpetati 345,9 tuhande euroses kahjumis.

Töötajaid ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel, 2015. aastal, lõpetatakse projekteerimistööd ning kevadel alustatakse ehitustöödega.

Finantsnäitajad	2014	Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Netokäive (TEUR)	4,6	
Puhaskasum/-kahjum (TEUR)	- 345,9	
Ärentaablus (%)	47,4	ärikasum / müügitulu * 100
Lühiajalise maksevõime kordaja	0,8	käibevara / lühiajalised kohustused
Likviidsuskordaja	0,8	(raha+nõuded ostjate vastu) / lühiajalised kohustused
Võlakordaja	1,1	kohustused kokku / varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	16.04.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	302 770	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	5 334	0	2,9
Kokku käibevara	308 104	2 500	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	500 000	0	2,9
Kinnisvarainvesteeringud	4 029 754	0	3
Kokku põhivara	4 529 754	0	
Kokku varad	4 837 858	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	364 794	0	5,9
Kokku lühiajalised kohustused	364 794	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 816 500	0	4,9
Kokku pikaajalised kohustused	4 816 500	0	
Kokku kohustused	5 181 294	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-345 936	0	
Kokku omakapital	-343 436	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	4 837 858	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.04.2014 - 31.12.2014	16.04.2014 - 16.04.2014	Lisa nr
Müügitulu	4 550	0	6
Mitmesugused tegevuskulud	-2 391	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 159	0	
Intressikulud	-349 999	0	8
Muud finantstulud ja -kulud	1 904	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-345 936	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-345 936	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	16.04.2014 - 31.12.2014	16.04.2014 - 16.04.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 159	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 993	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 000	0	5
Laekunud intressid	29	0	
Kokku rahavood äritegevusest	11 195	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 027 425	0	3
Antud laenud	-500 000	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 527 425	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 816 500	0	4
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 816 500	2 500	
Kokku rahavood	300 270	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	300 270	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	302 770	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
16.04.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-345 936	-345 936
31.12.2014	2 500	-345 936	-343 436

Osakapital koosneb 1 osast, millede nimiväärtus on 2 500 eur.

31.12.2014 seisuga puudub ettevõttele jaotamata kasum ning seoses sellega ka potentsiaalne tulumaksukohustus.

Negatiivne omakapital seisuga 31. detsember 2014 on tingitud asjaolust, et alates 2013. aastast ei ole Raamatupidamise toimekonna juhenditega lubatud arendusperioodil laenuintresside kapitaliseerimine. Arendatava hoone valmimine on planeeritud 2016. aastaks. Peale seda hakkab hoone tulu teenima ning seega kaetakse laenuintresside mõjul tekkinud jaotamata kahjum tulevaste perioodide kasumite arvelt. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kahtlusi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustused

Finantskohustusi (näit. võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused; välja arvatud tuletisinstrumendid) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil). Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

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.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus

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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on välja toodud aruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on omanikud ja juhatuse liikmed, nende pereliikmed ja ettevõtted, mille üle eelpool nimetatud isikud omavad kontrolli või olulist mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 875	1 875	0
Ostjatelt laekumata arved	1 875	1 875	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 459	3 459	0
Muud nõuded	500 000	0	500 000
Laenunõuded	500 000	0	500 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	505 334	5 334	500 000

Laenunõuded seisuga 31.12.2014 sisaldavad pikaajalisi laenesummas 500 000 eurot (laenu alusvaluuta EUR, laenu tähtaeg 2019 a., laenu intressimäär 3%).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
16.04.2014	0
Ostud ja parendused	4 029 754
31.12.2014	4 029 754

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus seisuga 31.12.2014 ligilähedane tema õiglase väärtusega. Hoone soetati 2014.aastal.

Lisa 4 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								
Investeeringislaen	4 816 500	0	0	4 816 500	12%	EUR	2024	9
Pikaajalised laenud kokku	4 816 500	0	0	4 816 500				
Laenukohustused kokku	4 816 500	0	0	4 816 500				

Seotud osapooltelt saadud laenud on tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 795	2 795
Muud võlad	349 999	349 999
Intressivõlad	349 999	349 999
Saadud ettemaksed	12 000	12 000
Muud saadud ettemaksed	12 000	12 000
Kokku võlad ja ettemaksed	364 794	364 794

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	16.04.2014 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	4 550
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 550
Kokku müügitulu	4 550
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	4 550
Kokku müügitulu	4 550

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatusel liikmetel töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	16.04.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-349 999	9
Kokku intressikulud	-349 999	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estmak Aktiengesellschaft
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Liechtenstein

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 166 499
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	501 875	0

16.04.2014 - 31.12.2014	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	4 816 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	500 000	0

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

Kohustused seisuga 31.12.2014 summas 5 166 499 eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 4 816 500 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 349 999 eurot.

Täiendav informatsioon laenuitingimuste kohta on avalikustatud lisa 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2015

Poordi 3 OÜ (registrikood: 12646405) 16.04.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	01.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Poordi 3 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Poordi 3 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 Poordi 3 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

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

1. juuli 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Poordi 3 OÜ (registrikood: 12646405) 16.04.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	01.07.2015
RIINA ALT	Vandeaudiitor	01.07.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-345 936
Kokku	-345 936
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-345 936
Kokku	-345 936

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4550	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5187394
E-posti aadress	property@capmill.eu