

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.12.2013

aruandeaasta lõpp: 30.06.2014

ärinimi: PM148 arendus OÜ

registrikood: 12584348

tänavanimi: Tartu mnt 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: pm148.arendus@springrem.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

PM148 arendus OÜ asutati 2013. aastal.

Ettevõtte põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201). Ettevõtte omab kinnistut aadressil Pärnu mnt 148, Tallinn. Aruandeaasta müügitulu on 78 371 eurot ning puhaskasum on 5 171 eurot. Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline. Juhatusel liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud 12.12.2013-30.06.2014:

ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides 67,41%

ROA (puhaskasum/ varad) protsentides 0,19%

Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu) kordades 0,07

Lühiajalise võla kattekordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused) kordades 0,39

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2014	12.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	382	0	
Nõuded ja ettemaksed	39 739	0	2
Kokku käibevara	40 121	0	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 737 710	0	4
Kokku põhivara	2 737 710	0	
Kokku varad	2 777 831	0	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	60 269	0	5
Võlad ja ettemaksed	42 170	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	102 439	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 667 721	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 667 721	0	
Kokku kohustused	2 770 160	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 171	0	
Kokku omakapital	7 671	0	
Kokku kohustused ja omakapital	2 777 831	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	12.12.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu	78 371	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 952	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 344	
Muud ärikulud	-111	
Kokku ärikasum (-kahjum)	37 964	
Intressikulud	-32 793	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 171	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	12.12.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	37 964	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-39 739	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 969	6
Kokku rahavood äritegevusest	19 194	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 737 710	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 737 710	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 752 800	5
Saadud laenude tagasimaksed	-24 810	5
Makstud intressid	-11 592	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 718 898	
Kokku rahavood	382	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	382	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	2 500	-2 500		0
12.12.2013	2 500	-2 500		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 171	5 171
Muud muutused omakapitalis		2 500		2 500
30.06.2014	2 500	0	5 171	7 671

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PM148 arendus OÜ 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 koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad (raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ja finantsinvesteeringud) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstud tasu õiglane väärtus.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real muudes ärituludes või muudes ärikuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ja muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, enne seda oli maksumäär 21/79.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks järgmisi isikuid:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
 b) tegevjuhtkond;
 f) eelmistest punktides nimetatud isikute lähedased pereliikmed (s.o elukaaslased, lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	39 490	39 490	
Ostjatelt laekumata arved	39 490	39 490	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	249	249	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 739	39 739	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 126
Ettemaksukonto jääk	249	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	249	1 126

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 737 710
30.06.2014	2 737 710

	12.12.2013 - 30.06.2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 371	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	34 952	

Kinnisvarainvesteering asub aadressil Pärnu mnt 148 Tallinn.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 075 190	60 269	1 014 921		EURIBOR + 2,5%	EUR	11.01.2016	
Laenud seotud isikutelt	1 652 800		1 652 800		3%	EUR	30.06.2016	8
Pikaajalised laenud kokku	2 727 990	60 269	2 667 721					
Laenukohustused kokku	2 727 990	60 269	2 667 721					

Laenu tagatiseks on esimese järjekoha hüpoteek summas EUR 1 430 000 eurot kinnistule registriosa numbriga 198101, asukohaga Pärnu mnt 148, Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 123	19 123	
Maksuvõlad	1 126	1 126	3
Muud võlad	21 201	21 201	
Intressivõlad	21 201	21 201	8
Saadud ettemaksed	720	720	
Muud saadud ettemaksed	720	720	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 170	42 170	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	12.12.2013 - 30.06.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	78 371
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 371
Kokku müügitulu	78 371
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Renditulu	54 005
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	24 366
Kokku müügitulu	78 371

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Spring Real Estate OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2014
	Kohustused
Emaettevõtja	1 674 001
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	255

12.12.2013 - 30.06.2014	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja		1 652 800
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	281	

Aruandeperioodil arvestatud intressid emaettevõtjalt saadud laenudelt on 21 201 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2015

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 12.12.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI TREUDE	Juhatuse liige	21.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

PM148 arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatuse töövõttud". ISRE (Eesti) 2400 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 kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusel ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse 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

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades PM148 arendus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare 47, Tallinn

22.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 12.12.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	22.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 171
Kokku	5 171
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 171
Kokku	5 171

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78371	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Spring Real Estate OÜ	12196103	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pm148.arendus@springrem.ee