

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2014

aruandeaasta lõpp: 30.06.2015

ärinimi: PM148 arendus OÜ

registrikood: 12584348

tänava/talu nimi, Tartu mnt 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

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 212 412 (2013: 78 371) eurot ning puhaskasum on 42 798(2013: 5 171) eurot. Ettevõtte juhatuse on kaheliikmeline. Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

	01.07.2014-30.06.2015	12.12.2013-30.06.2014
ROE	84,8%	67,41%
ROA	1,55%	0,19%
Puhasrentaabilus	0,2	0,07
Lühiajalise võla kattekordaja	0,02	0,39

Kasutatud valemid:

ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides

ROA (puhaskasum/ varad) protsentides

Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu) kordades

Lühiajalise võla kattekordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused) kordades

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 630	382	
Nõuded ja ettemaksed	6 214	39 739	2
Kokku käibevara	22 844	40 121	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 737 710	2 737 710	4
Kokku põhivara	2 737 710	2 737 710	
Kokku varad	2 760 554	2 777 831	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 014 921	60 269	5
Võlad ja ettemaksed	83 364	42 170	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 098 285	102 439	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 611 800	2 667 721	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 611 800	2 667 721	
Kokku kohustused	2 710 085	2 770 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 171	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 798	5 171	
Kokku omakapital	50 469	7 671	
Kokku kohustused ja omakapital	2 760 554	2 777 831	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	12.12.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu	212 412	78 371	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 861	-34 952	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 825	-5 344	
Muud ärikulud	-214	-111	
Kokku ärikasum (-kahjum)	121 512	37 964	
Intressikulud	-78 715	-32 793	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 798	5 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 798	5 171	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	12.12.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	121 512	37 964	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 525	-39 739	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 229	20 969	
Kokku rahavood äritegevusest	146 808	19 194	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 737 710	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 737 710	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 800	2 752 800	
Saadud laenude tagasimaksed	-114 069	-24 810	
Makstud intressid	-29 291	-11 592	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-130 560	2 718 898	
Kokku rahavood	16 248	382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	382	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 248	382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 630	382	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
12.12.2013	2 500	-2 500	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 171	5 171
Muud muutused omakapitalis	0	2 500	0	2 500
30.06.2014	2 500	0	5 171	7 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	42 798	42 798
30.06.2015	2 500		47 969	50 469

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. 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 õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud 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 ettevõtete 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 äriolukorrale.

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)

	30.06.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 886	4 886	
Ostjatelt laekumata arved	4 886	4 886	
Ettemaksed	1 328	1 328	
Tulevaste perioodide kulud	1 328	1 328	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 214	6 214	
	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)

	30.06.2015	30.06.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 384		1 126
Ettemaksukonto jääk		249	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 384	249	1 126

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 737 710
30.06.2014	2 737 710
30.06.2015	2 737 710

	01.07.2014 - 30.06.2015	12.12.2013 - 30.06.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	158 201	78 371
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 650	34 952

Kinnisvarainvesteering asub aadressil Pärnu mnt 148 Tallinn.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 014 921	1 014 921			EURIBOR + 2,5%	EUR	11.01.2016	
Laenud seotud isikutelt	1 611 800		1 611 800		3%	EUR	31.12.2016	8
Pikaajalised laenud kokku	2 626 721	1 014 921	1 611 800					
Laenukohustused kokku	2 626 721	1 014 921	1 611 800					
	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)

	30.06.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 635	9 635	
Maksuvõlad	2 384	2 384	3
Muud võlad	70 625	70 625	
Intressivõlad	70 625	70 625	8
Saadud ettemaksed	720	720	
Muud saadud ettemaksed	720	720	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 364	83 364	

	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)

	01.07.2014 - 30.06.2015	12.12.2013 - 30.06.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 412	78 371
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 412	78 371
Kokku müügitulu	212 412	78 371
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	158 201	54 005
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	54 211	24 366
Kokku müügitulu	212 412	78 371

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2015	30.06.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 688 645	1 674 001
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	148	255

01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	18 027	12 800	53 800
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 384		
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 49 424 eurot (2013/2014 21 201 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2016

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI TREUDE	Juhatuse liige	26.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PM148 arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) 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 ka kohustatud järgima asjaspeputuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Raamatupidamise aastaaruande lisa nr 1 "Arvestuspõhimõtted" kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodil tuleb kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnata kinnisvaraeksperti poolt iga bilansikuupäeva seisuga. PM148 arendus OÜ bilansikirjel "Kinnisvarainvesteeringud" kajastub seisuga 30.06.2015 kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses. Sellise kajastamise eelduseks on, et soetusmaksumus ja õiglane väärtus ei erine märkimisväärselt. Me ei oska hinnata nimetatud asjaolust tulenevaid võimalikke mõjusid raamatupidamise aastaaruandele, kuna meil ei ole kohustust võimaliku mõju määramiseks audiitorina omapoolseid hindamisprotseduure teostada.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades PM148 arendus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2015 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 tee 47, Tallinn 11316

Eesti

27.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	27.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 798
Kokku	47 969
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 969
Kokku	47 969

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	212412	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