

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 05.06.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Piirimäe 8

registrikood: 12860535

tänavatänu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

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 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Ettevõtte likviidsus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Piirimäe 8 põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud- ja haldus. 2015. aastal omandati hoonestatud kinnistu, mis on koormatud rendilepingutega.

Kinnistu ost finantseeriti panga- ja omanikulaenudega.

Ettevõttes 2015.a aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud:

Müügitulu 175 470 EUR

Brutokasumimäär 74

Puhaskasum 77 787 EUR

ROA 2,2

ROE 97

ROIC 6,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Brutokasumimäär (%)=brutokasum/müügitulu

-ROA(%)=puhaskasum/varad kokku

-ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku

-ROIC (%)=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	04.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	77 292	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	8 054	0	2
Kokku käibevara	85 346	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	0	4
Kokku põhivara	3 315 398	0	
Kokku varad	3 400 744	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	143 340	0	6
Võlad ja ettemaksed	62 086	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	205 426	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 114 990	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 114 990	0	
Kokku kohustused	3 320 416	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 828	0	
Kokku omakapital	80 328	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	3 400 744	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	05.06.2015 - 31.12.2015	03.06.2015 - 04.06.2015	Lisa nr
Müügitulu	144 426	0	5
Muud äritulud	31 044	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 886	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 055	0	
Muud ärikulud	-7	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	129 522	0	
Intressikulud	-51 694	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 828	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 828	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	05.06.2015 - 31.12.2015	03.06.2015 - 04.06.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	129 522	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 054	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	31 587	0	
Laekunud intressid	2	0	
Makstud intressid	-21 197	0	
Kokku rahavood äritegevusest	131 860	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 315 398	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 315 398	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 330 000	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-71 670	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 258 330	2 500	
Kokku rahavood	74 792	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	74 792	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 292	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
03.06.2015	2 500		2 500
04.06.2015	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		77 828	77 828
31.12.2015	2 500	77 828	80 328

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piirimäe 8 2015. aasta 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Igal juhul teostatakse vara kaetava väärtuse test vastavalt diskonteeritud üürivoole. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. sidusettevõtteid

c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 052	8 052	
Ostjatelt laekumata arved	8 052	8 052	
Muud nõuded	2	2	
Intressinõuded	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 054	8 054	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015
	Maksuvõlg
Käibemaks	2 672
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 672

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	3 315 398
31.12.2015	3 315 398

	05.06.2015 - 31.12.2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	144 426	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 886	

Juhtkonna hinnangul aruandeaastal soetatud kinnistu väärtus vastavalt diskonteeritud rahavoo prognoosile ei vaja allahindlust.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	05.06.2015 - 31.12.2015
Kasutusrenditulu	144 426
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest	
	31.12.2015
12 kuu jooksul	286 872
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus	
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398
Kokku	3 315 398

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	143 340	143 340			6 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2018
Lühiajalised laenud kokku	143 340	143 340					
Muud laenukohustused							
Pikaajaline pangalaen	1 934 990		1 934 990		6 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2018
Omanikelaenud	1 180 000		1 180 000		5%	EUR	30.06.2018
Muud laenukohustused kokku	3 114 990		3 114 990				
Laenukohustused kokku	3 258 330	143 340	3 114 990				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus	
	31.12.2015

Muu materiaalne põhivara	3 315 398	
Kokku	3 315 398	

Pangalaenu tagatiseks on kinnistule seatud I järjekorral hüpoteek summas 2,7 milj. eurot ja antud osanike solidaarne käendus summas 550 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 512	13 512	
Maksuvõlad	2 672	2 672	3
Muud võlad	30 499	30 499	
Intressivõlad	30 499	30 499	
Üüri tagatisrahad	15 403	15 403	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 086	62 086	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	62 062
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	15 516
Kokku tingimuslikud kohustused	77 578

Vastavalt põhikirjale tuleb moodustada kohustuslik reservkapital 10% osakapitalist. Kohustusliku reservi moodustamise summad on tingimuslike kohustuste arvutamisel arvesse võetud.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	04.06.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 212 917

05.06.2015 - 31.12.2015	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 880	1 180 000

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Omanikud on andnud ettevõttele laenu summas 1 180 000 EURi ja sellelt on aruandeaastal arvestatud intresse summas 30 037 EUR.

Lisa 11 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 120 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis

kajastub 2016. aastal tagasimaksmisele kuuluv pangalaenu kohustus summas 143 340 eurot, aga ei kajastu samal perioodil laekuv üüritulu. Eeldatavasti ületab 2016. aasta üüritulu mõnevõrra 2015. aasta tulu. Tulenevalt eeltoodust on juhatuse seisukohal, et ettevõtte on likviidne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2016

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 05.06.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	03.02.2016
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	03.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piirimäe 8 osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Piirimäe 8 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Piirimäe 8 finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületasid OÜ Piirimäe 8 lühiajalised kohustused käibevara 120 tuhande euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisas 11 on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte likviidsuse tagamiseks. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

EM Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn 11911

04.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 05.06.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	04.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 828
Kokku	77 828
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Kokku	250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	144426	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
IVARD OÜ	10892608	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR
Osaühing DSVH	10669359	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com