

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Portjee OÜ

**registrikood:** 11906459

**tänava/talu nimi,** Kitsas tn 3  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postsihtnumber:** 51003

**telefon:** +372 5053649

**e-posti aadress:** sten@tikk.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

Portjee OÜ on investeeringutele ning kinnisvara haldamisele keskenduv ettevõte.

2017. aastal on plaanis jätkata samas valdkonnas.

Juhatuse liikmeid oli 1, majandusaastal tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016     | 31.12.2015    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                        |                |               |         |
| Käibevarad                                   |                |               |         |
| Raha                                         | 2 066          | 1 021         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 965          | 6 060         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 031</b>   | <b>7 081</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 78 600         | 0             | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 46 925         | 48 025        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>125 525</b> | <b>48 025</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>129 556</b> | <b>55 106</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |               |         |
| Kohustised                                   |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |               |         |
| Laenukohustised                              | 400            | 200           | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 11 857         | 9 981         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 257</b>  | <b>10 181</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |               |         |
| Laenukohustised                              | 87 508         | 20 208        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>87 508</b>  | <b>20 208</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>99 765</b>  | <b>30 389</b> |         |
| Omakapital                                   |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 22 161         | 19 558        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 074          | 2 603         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>29 791</b>  | <b>24 717</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>129 556</b> | <b>55 106</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016         | 2015         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 8 965        | 6 502        |         |
| Muud äritulud                               | 10 555       | 0            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 189       | -1 914       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 611       | -871         |         |
| Muud ärikulud                               | -10 000      | -184         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 720</b> | <b>3 533</b> |         |
| Intressitulud                               | 1 234        | 0            |         |
| Intressikulud                               | -1 880       | -930         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 074</b> | <b>2 603</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 074</b> | <b>2 603</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Portjee OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Ettevõtte majandusaasta algab 01. jaanuaril 2016 ja lõpeb 31. detsembril 2016.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ning rahaturufondi osakuid.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes kohustuse sisemisest intressimäärast. Intressikuluna näidatakse kõik intressi iseloomuga kulud.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- \* emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- \* tütarettevõtted;
- \* sidusettevõtted;
- \* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- \* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud;
- \* tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2016    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud nõuded                       | 80 565        | 1 965                             | 78 600              | 0           |
| Laenunõuded                       | 79 250        | 650                               | 78 600              | 0           |
| Intressinõuded                    | 1 315         | 1 315                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>80 565</b> | <b>1 965</b>                      | <b>78 600</b>       | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2015   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 128          | 128                               | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 128          | 128                               | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                       | 4 732        | 4 732                             | 0                   | 0           |
| Laenunõuded                       | 4 650        | 4 650                             | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 82           | 82                                | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 1 200        | 1 200                             | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 200        | 1 200                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 060</b> | <b>6 060</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |        |
|-------------------------|--------|
|                         |        |
| <b>31.12.2014</b>       | 48 025 |
| <b>31.12.2015</b>       | 48 025 |
| Müügid                  | -1 100 |
| <b>31.12.2016</b>       | 46 925 |

|                                                 | 2016   | 2015  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 7 800  | 5 787 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 2 189  | 1 914 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 11 655 | 0     |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Lühiajaline laen                 | 400        | 400                              |                     |             | 5%           | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 400        | 400                              |                     |             |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Pikaajaline laen                 | 87 508     | 0                                | 87 508              | 0           | 2-5%         | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 87 508     | 0                                | 87 508              | 0           |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 87 908     | 400                              | 87 508              | 0           |              |             |

  

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Lühiajaline laen                 | 200        | 200                              |                     |             | 5%           | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 200        | 200                              |                     |             |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Pikaajaline laen                 | 20 208     | 0                                | 20 208              | 0           | 5%           | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 20 208     | 0                                | 20 208              | 0           |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 20 408     | 200                              | 20 208              | 0           |              |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 206           | 206            |
| Muud võlad                       | 10 351        | 10 351         |
| Intressivõlad                    | 10 351        | 10 351         |
| Saadud ettemaksed                | 1 300         | 1 300          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 300         | 1 300          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 857</b> | <b>11 857</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 209           | 209            |
| Muud võlad                       | 8 472         | 8 472          |
| Intressivõlad                    | 8 472         | 8 472          |
| Saadud ettemaksed                | 1 300         | 1 300          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 300         | 1 300          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>9 981</b>  | <b>9 981</b>   |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 19 640     | 37 639     | 4 650      | 28 879     |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 18 600       | 4 000                      | 9 200         | 1 700                       |

| 2015                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 650        | 0                          | 200           | 0                           |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

**Portjee OÜ (registrikood: 11906459) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| STEN TIKK          | Juhatuse liige     | 28.06.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 22 161        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 074         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>27 235</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 22 161        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 074         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>27 235</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 8965            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                   | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Sten Tikk      | 38012232735                               | Karu küla, Põdrala<br>vald, Valga<br>maakond, Eesti | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Mobiiltelefon   | +372 5053649 |
| E-posti aadress | sten@tikk.ee |