

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Pikk Kinnisvara OÜ

registrikood: 12391164

tänavatalu nimi, Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

e-posti aadress: info@balticproperty.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	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressitulud	13
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Osaühing Pikk Kinnisvara on 2012.aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõte. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost-müük ja rendileandmine.

2016. aastal renditi välja korterit ja äripinda Tallinna vanalinnas ja tegeleti kinnistu arendamise projekteerimistöödega.

2017. aastal jätkab ettevõte samas valdkonnas. Raha arendustöödeks saadakse omanike laenudest ja rendituludest.

Aruandeaastal saadi müügitulu 72 640 (2015.a. 11 050) eurot ja majandustegevuse tulemiks jäi 428 612 eurot kasumit (2015.a.

78 518 eurot kahjumit). 2016. aastal teeniti üüritulu ühelt äripinnalt ja ühelt korterilt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 639	7 248	
Nõuded ja ettemaksed	47 314	10 138	2
Kokku käibevarad	68 953	17 386	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	248	248	
Nõuded ja ettemaksed	16 278	8 793	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 280 000	734 960	4
Kokku põhivarad	1 296 526	744 001	
Kokku varad	1 365 479	761 387	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	893 339	841 937	5
Võlad ja ettemaksed	59 312	14 272	6
Kokku lühiajalised kohustised	952 651	856 209	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	181 417	102 379	5
Kokku pikaajalised kohustised	181 417	102 379	
Kokku kohustised	1 134 068	958 588	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-199 757	-121 239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	428 612	-78 518	
Kokku omakapital	231 411	-197 201	
Kokku kohustised ja omakapital	1 365 479	761 387	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	72 640	11 050	8
Muud äritulud	527 320	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-105 653	-31 450	10
Muud ärikulud	-1 125	-2	
Ärikasum (kahjum)	493 182	-20 402	
Intressitulud	1 010	293	12
Intressikulud	-65 581	-58 409	13
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	428 612	-78 518	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	428 612	-78 518	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	493 182	-20 402	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-525 607	0	
Kokku korrigeerimised	-525 607	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-37 176	-5 125	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	39 600	-14 098	6
Kokku rahavood äritegevusest	-30 001	-39 625	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-19 433	-33 588	4
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-248	
Antud laenud	-6 475	-8 500	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 908	-42 336	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	70 300	88 500	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	70 300	88 500	
Kokku rahavood	14 391	6 539	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 248	709	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 391	6 539	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 639	7 248	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	-121 239	-118 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-78 518	-78 518
31.12.2015	2 556	-199 757	-197 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)		428 612	428 612
31.12.2016	2 556	228 855	231 411

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pikk Kinnisvara 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhimõtted 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 ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel).

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Aruandeaastal hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuselt ümber turuväärtusele ja kajastab kinnisvarainvesteeringuid lähtudes õiglase väärtuse printsiibist.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama iga-aastastest puhaskasumi eraldistest reservkapitali, mille suurus on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on loetud ematettevõtjat, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad ning tegev- ja kõrgem juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	44 972	44 972		
Ostjatelt laekumata arved	44 972	44 972		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 342	2 342		3
Muud nõuded	16 278		16 278	
Laenunõuded	16 278		16 278	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 592	47 314	16 278	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	300	300		
Ostjatelt laekumata arved	300	300		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 838	9 838		3
Muud nõuded	8 793		8 793	
Laenunõuded	8 793		8 793	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 931	10 138	8 793	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks		225	
Käibemaks		1 524	1 954
Ettemaksukonto jääk	2 342		7 884
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 342	1 749	9 838

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	701 372	701 372
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	701 372	701 372
Ostud ja parendused	33 588	33 588
31.12.2015		
Soetusmaksumus	734 960	734 960
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	734 960	734 960
Ostud ja parendused	19 433	19 433
Ümberklassifitseerimised	-754 393	-754 393
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	525 607
Ümberklassifitseerimised	754 393
31.12.2016	1 280 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 732	11 050
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 478	5 236

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korterid ja mitteeluruumid Tallinna linnas, millest bilansipäeva seisuga oli välja renditud üks äripind ja üks korter.

2016.aastal teostati kinnisvarainvesteeringutele projekteerimis- ja ehitustöid summas 19 433 (2015.a. 33 588) eurot. Ruumide lõplikku väljaehitamist on takistanud juriidilised probleemid ehitusloa väljastamisega.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringud ümber õiglasele väärtusele, mis oli antud hetkel 1 280 000 eurot ja mille tulemusena saadi kasumit 545 040 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja	819 991	819 991			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016	
Emaettevõtja	35 266	35 266			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016	
Emaettevõtja	38 082	38 082			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016	
Emaettevõtja	181 417		181 417		6,6%+12 kuu euribor	eur	2018	
Pikaajalised laenud kokku	1 074 756	893 339	181 417					17
Laenukohustised kokku	1 074 756	893 339	181 417					14
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja	770 929	770 929			6,6% + 12 kuu eu	eur	2016	
Emaettevõtja	35 205	35 205			6,6% + 12 kuu euribor	eur	2016	
Emaettevõtja	35 803	35 803			6,6% + 12 kuu eur	eur	2016	
Emaettevõtja	102 379		102 379		6,6% + 12 kuu euribor	eur	2018	
Pikaajalised laenud kokku	944 316	841 937	102 379					
Laenukohustised kokku	944 316	841 937	102 379					14

Laenukohustused ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Vastavalt lepingute tingimustele lisatakse iga intressiperioodi lõpus vastava aasta eest arvestatud intressisumma laenusummale.

Aruandeaastal oli kapitaliseeritud intressisumma 60 140 (2015.a. 58 409) eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 646	16 646	
Maksuvõlad	1 749	1 749	3
Muud võlad	6 720	6 720	
Intressivõlad	5 441	5 441	
Muud viitvõlad	1 279	1 279	
Saadud ettemaksed	34 197	34 197	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 312	59 312	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 197	4 197	
Saadud ettemaksed	10 075	10 075	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 272	14 272	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1304 ja 1252 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	72 640	11 050
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	72 640	11 050
Kokku müügitulu	72 640	11 050
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	70 732	11 050
Üüri kõrvalkulud	1 908	0
Kokku müügitulu	72 640	11 050

Tulu laekus äripinna ja eluruumi väljaüürimisest Tallinna linnas

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	525 607	0	4
Muud	1 713	0	
Kokku muud äritulud	527 320	0	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	1 914	0
Elektrienergia	1 914	0
Lähetuskulud	24	26
Kulud kinnisvarainvesteeringutele	102 456	31 359
Riigilõivud	1 037	51
Muud	222	14
Kokku mitmesugused tegevuskulud	105 653	31 450

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	1 010	293
Kokku intressitulud	1 010	293

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	65 581	58 409
Kokku intressikulud	65 581	58 409

Aruandeaastal arvestatud intressikulud jagunevad järgmiselt:

laenusummadesse kapitaliseeritud intressikulud 60 140 eurot
intressivõlad 5 441 eurot

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 080 196		944 316
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 337		4 184	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 167		2 206	

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
24 Holding OÜ		70 300	6,6% + 12 kuu euribor	eur	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	2 700		8%	eur	2018

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
24 Holding OÜ		88 500	6,6% + 12 kuu euribor	eur	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	4 000		8%	eur	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevad ettevõtjad	2 000		8%	eur	2018

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2017

Pikk Kinnisvara OÜ (registrikood: 12391164) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	17.07.2017
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	19.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-199 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	428 612
Kokku	228 855
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	228 855
Kokku	228 855

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70732	97.37%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1304 EUR (Lihtomand)
EURO-MEB OÜ	12080151		1252 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@balticproperty.ee