

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 18.09.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Pirita Holding OÜ

**registrikood:** 12915986

**tänav:** Liivalaia tn 33

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10118

**telefon:** +372 6517001

**e-posti aadress:** info@bravecapital.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 Raha                             | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 11 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 10 Intressikulud                   | 12 |
| Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud     | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                | 12 |
| Lisa 13 Tegevuse jätkuvus               | 13 |
| Aruande allkirjad                       | 14 |
| Vandeauditori aruanne                   | 15 |

## Tegevusaruanne

Pirita Holding OÜ asutati 18.09.2015.a.

Pirita Holding OÜ alustas 2016 aastal ettevalmistusi endale kuuluva kinnistu arendamiseks vastavalt koostatud äriplaanile. Korraldati arhitektuurikonkurss hoonestusele, mille võitis Arhitektuuribüroo Salto. 2017. aastal on äriplaani järgselt planeeritud tegeleda projekteerimisega ja aasta lõpuks jõuda ehitusloa taotluse esitamiseni.

Juhatusle 2016 aastal tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2016        | 18.09.2015   | Lisa nr |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                   |              |         |
| Käibevarad                            |                   |              |         |
| Raha                                  | 29                | 2 500        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 47 630            | 0            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>47 659</b>     | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |                   |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 15 300 000        | 0            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>15 300 000</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>15 347 659</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                   |              |         |
| Kohustised                            |                   |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                   |              |         |
| Laenukohustised                       | 10 000            | 0            | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 43 574            | 0            | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>53 574</b>     | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                   |              |         |
| Laenukohustised                       | 12 240 000        | 0            | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 1 236 287         | 0            | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>13 476 287</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>13 529 861</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                   |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500             | 2 500        | 8       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 1 815 298         | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>1 817 798</b>  | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>15 347 659</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 18.09.2015 -<br>31.12.2016 | 18.09.2015 -<br>18.09.2015 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 664                      | 0                          |         |
| Muud äritulud                               | 3 200 496                  | 0                          | 5       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -15 383                    | 0                          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -141 370                   | 0                          | 9       |
| Muud ärikulud                               | -73                        | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 046 334</b>           | <b>0</b>                   |         |
| Intressitulud                               | 5 321                      | 0                          |         |
| Intressikulud                               | -458 372                   | 0                          | 11      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -777 985                   | 0                          | 7,12    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 815 298</b>           | <b>0</b>                   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 815 298</b>           | <b>0</b>                   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 18.09.2015 -<br>31.12.2016 | 18.09.2015 -<br>18.09.2015 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                            |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 3 046 334                  | 0                          |         |
| Korrigeerimised                                       |                            |                            |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -3 200 496                 | 0                          | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-3 200 496</b>          | <b>0</b>                   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -15 065                    | 0                          | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 43 504                     | 0                          | 7       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-125 723</b>            | <b>0</b>                   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                            |                            |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -12 099 504                | 0                          | 5       |
| Antud laenud                                          | -30 000                    | 0                          |         |
| Laekunud intressid                                    | 2 756                      | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-12 126 748</b>         | <b>0</b>                   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                            |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 12 250 000                 | 0                          |         |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0                          | 2 500                      | 6       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>12 250 000</b>          | <b>2 500</b>               | 8       |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-2 471</b>              | <b>2 500</b>               |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 500                      | 0                          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-2 471</b>              | <b>2 500</b>               |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 29                         | 2 500                      | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>18.09.2015</b>              | 0                           | 0                           | 0         |
| Emiteeritud osakapital         | 2 500                       | 0                           | 2 500     |
| <b>18.09.2015</b>              | 2 500                       | 0                           | 2 500     |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | 1 815 298                   | 1 815 298 |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 500                       | 1 815 298                   | 1 817 798 |

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas nr.8.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Pirita Holding OÜ 2015 - 2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded ( sh. laenunõuded, deposiidid ) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kohustiste suurust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud soodustusi ja allahindlusi. 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2016 | 18.09.2015   |
|-------------------|------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 29         | 2 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>29</b>  | <b>2 500</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 360           | 360            |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 32 564        | 32 564         | 13      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 7 656         | 7 656          | 4       |
| Ettemaksed                         | 7 050         | 7 050          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>47 630</b> | <b>47 630</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 18.09.2015    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 1 309        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 6 347        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>7 656</b> |

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| <b>18.09.2015</b>                         | 0                 |
| <b>18.09.2015</b>                         | 0                 |
| Ostud ja parendused                       | 12 099 504        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 3 200 496         |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>15 300 000</b> |

|                                                 | 18.09.2015 -<br>31.12.2016 | 18.09.2015 -<br>18.09.2015 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 2 665                      | 0                          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 32 780                     | 0                          |

Ettevõtte omab 31.12.2016 seisuga kinnisvarainvesteeringuna arendusprojekte aadressidel Regati pst 3 ja 12 Pirita linnaosa, Tallinn ning Purje tn 7, Pirita linnaosa, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ettevõtte juhatuse poolt, kasutades selleks turult potentsiaalsete ca 70 huvitatud ostjaga suhtlemisel saadud kogemust ja lisaks reaalsele tehingutele piirkonnas.

Kinnisvarainvesteeringu parimaks kasutuseks on juhtkonna hinnangul korterelamu arendamine koos äripindadega.

Planeeritud mahud vastavad AB Salto poolsele eskiisprojektile ja täpsustuvad projekti valmides 2017.aastal. Hinnangus on lähtunud 4 aastastest müügiperioodist. Diskontomäärana kasutati 10%. Investeeringute osas tugineti kogemuslikule ühikhinnale.

Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seega võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtunud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, on tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Purje tn 7 ja Regati pst. 12 Pirita linnaosa, Tallinn kinnistud müüdi bilansipäevajärgselt hinnaga 300 000 eurot. Müügisumma ei erinenud antud kinnistute bilansilisest väärtusest 31.12.2016 seisuga.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| jur.isik                         | 10 000     | 10 000                            |                        |             | 15%          | EUR         | 31.12.2016  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 10 000     | 10 000                            |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| jur.isik                         | 12 240 000 | 0                                 | 0                      | 12 240 000  | 3,5%         | EUR         | 31.12.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 12 240 000 | 0                                 | 0                      | 12 240 000  |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 12 250 000 | 10 000                            |                        | 12 240 000  |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                  | 18.09.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 0          | 0                                 | 0                      | 0           |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |            |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|
|                                                       | 31.12.2016        | 18.09.2015 |
| Maa                                                   | 15 300 000        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>15 300 000</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Võlad tarnijatele                | 43 504           | 43 504                            | 0                   | 0                |         |
| Muud võlad                       | 458 372          | 70                                | 0                   | 458 302          |         |
| Intressivõlad                    | 458 372          | 70                                | 0                   | 458 302          |         |
| Muud intressivõlad               | 777 985          | 0                                 | 0                   | 777 985          | 12      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 279 861</b> | <b>43 574</b>                     | <b>0</b>            | <b>1 236 287</b> |         |

  

|                                  | 18.09.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                          | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

Muud intressivõlad real on 31.12.2016 seisuga kajastatud täiendav intressikohustus laenuandja ees, mis sõltub ettevõttele kuuluva arendusprojekti kasumlikkusest.

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2016 | 18.09.2015 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 1 815 298 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 363 060 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 452 238 eurot.

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 18.09.2015 - 31.12.2016 | 18.09.2015 - 18.09.2015 |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Uurimis- ja arengukulud                | 53 390                  | 0                       |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 5 634                   | 0                       |
| Juhtimiskulud                          | 60 000                  | 0                       |
| Muud                                   | 22 346                  | 0                       |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>141 370</b>          | <b>0</b>                |

## Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 18.09.2015 -<br>31.12.2016 | 18.09.2015 -<br>18.09.2015 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 458 372                    | 0                          |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>458 372</b>             | <b>0</b>                   |

## Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 18.09.2015 -<br>31.12.2016 | 18.09.2015 -<br>18.09.2015 | Lisa nr  |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------|
| Potentsiaalsete intresside reserv        | -777 985                   | 0                          | 7        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-777 985</b>            | <b>0</b>                   | <b>7</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Brave Capital OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 | 18.09.2015 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 32 564     | 0          |

| 18.09.2015 - 31.12.2016                                                                                                          | Antud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |              |             |             |
| juh.liige                                                                                                                        | 30 000       | 8%           | EUR         | 05.12.2021  |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 18.09.2015 - 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                          | Ostud                   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 62 035                  |

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh. emaettevõtte teised tütarettevõtted)

c. tegev- ja kõrgem juhtkond

d. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Seotud osapoolte vastu olevatele nõuetele ei ole tehtud allahindlusi.

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muidu olulisi soodustusi.

## Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2016 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 5 915 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2017.aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.11.2017

**Pirita Holding OÜ (registrikood: 12915986) 18.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARTO KALEVI AUTIO  | Juhatuse liige     | 08.11.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Holding OÜ osanikule

### Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Pirita Holding OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

### Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,7% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. november 2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Holding OÜ (registrikood: 12915986) 18.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIT RAIMLA        | Vandeaudiitor      | 08.11.2017           |
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 08.11.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2016       |
|-----------------------------|------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 1 815 298        |
| <b>Kokku</b>                | <b>1 815 298</b> |
| Jaotamine                   |                  |
| <b>Kokku</b>                | <b>1 815 298</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                             | 31.12.2016       |
|-----------------------------|------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 1 815 298        |
| <b>Kokku</b>                | <b>1 815 298</b> |
| Jaotamine                   |                  |
| <b>Kokku</b>                | <b>1 815 298</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2664            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Brave Capital OÜ | 11903432                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Telefon         | +372 6517001         |
| E-posti aadress | info@bravecapital.ee |