

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Pirita Center OÜ

registrikood: 12992834

tänava/talu nimi, Hobujaama tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6309420

e-posti aadress: info@piirita.ee

veebilehe aadress: www.piirita.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Pirita Center OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Piirita ostukeskus Tallinnas aadressiga Merivälja tee 24. Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on pakkuda Pirita elanikele meeldivat ostlemise ning ajaveetmise kohta. Ettevõttel on oluline hoida hoonet heas korras ning arendada edasi teenuste ning kaupade pakkumist keskuses üheskoos välja valitud üürnikega. Pirita Center OÜ 2017.a. realiseerimise netokäive oli 1 455 699 (2016.a. 218 765) eurot. 2016. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 96 408 (2016.a puhaskasum 2 613 683) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuhat eur)	1455	218
Tulu muutus = ((müügitulu 2017- müügitulu 2016)/müügitulu 2016)x100	565,42%	100%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	67,87%	56,32%
Puhaskasum (tuhat eur)	-96	2614
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohutstised	1,32	1,43

24.01.2017 ühinesid Pirita Center OÜ ning BH MT24 OÜ.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on säilitada üüripindade täituvus ja pakkuda kohalikele elanikele meeldivat ajaveetmise keskust.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõukulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2017.a. tasu ei makstud.

Juhatuse liige

Ülari Niinemägi

Juhatuse lige

Aušra Stankeviciene

Juhatuse liige

Tarmo Karotam

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	193 931	214 060	2
Nõuded ja ettemaksed	314 076	227 146	3
Kokku käibevarad	508 007	441 206	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 630 000	12 200 000	5
Kokku põhivarad	11 630 000	12 200 000	
Kokku varad	12 138 007	12 641 206	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	134 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	248 667	309 406	7
Kokku lühiajalised kohustised	382 667	309 406	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 908 506	9 686 130	6
Võlad ja ettemaksed	71 726	65 784	
Eraldised	47 351	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 027 583	9 751 914	
Kokku kohustised	12 410 250	10 061 320	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	-47 351	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-130 984	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 408	2 577 386	
Kokku omakapital	-272 243	2 579 886	
Kokku kohustised ja omakapital	12 138 007	12 641 206	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	1 455 699	218 765	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-467 645	-95 557	11
Mitmesugused tegevuskulud	-221 829	-40 118	12
Muud ärikulud	-611 580	2 724 531	5,14
Ärikasum (kahjum)	154 645	2 807 621	
Intressitulud	5	3	
Intressikulud	-251 058	-230 238	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 408	2 577 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 408	2 577 386	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	154 645	2 807 621	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	611 580	-2 729 114	5
Kokku korrigeerimised	611 580	-2 729 114	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-236 930	-227 146	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-202 539	363 739	
Kokku rahavood äritegevusest	326 756	215 100	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41 580	-7 648 586	5
Laekunud intressid	5	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	26 809	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 766	-7 648 586	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 700 000	7 999 292	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 811 667	-242 000	
Makstud intressid	-210 402	-112 246	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-10 050	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-332 119	7 645 046	
Kokku rahavood	-20 129	211 560	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	214 060	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 129	211 560	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	193 931	214 060	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 408	2 577 386
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	-47 351	0
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-47 351	0
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-143 759	2 577 386

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.02.2016	2 500			2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 577 386	2 577 386
31.12.2016	2 500		2 577 386	2 579 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-96 408	-96 408
Muutused reservides		-47 351		-47 351
Muud muutused omakapitalis			-2 708 370	-2 708 370
31.12.2017	2 500	-47 351	-227 392	-272 243

Real muud muutused omakapitalis on toodud Pirita Center OÜ ning ettevõtte BH MT24 OÜ ühinemisega kaasnevad muutused omakapitalis.
Real muutused reservides on toodud 31.12.2017 seisuga tuletisinstrumendi summa.

Juhtkond on plaaninud taastada negatiivse omakapitali järgnevate perioodide kasumi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pirita Center OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandlusstandard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi RTJ).

Pirita Center OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 1. Pirita Center OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Äriühendused

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandatava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sh. tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- * "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tuletisinstrumentid

Pirita Center OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära Swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse

algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja aruandekuupäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Intressimäära Swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele aruandekuupäeval.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel kui ka jooksvalt selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumulunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kommunaalteenuste tulu kajastatakse netomeetodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendidest. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Pirita Center OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha	193 931	214 060
Kokku raha	193 931	214 060

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	251 507	251 507
Ostjatelt laekumata arved	251 507	251 507
Ettemaksed	62 569	62 569
Tulevaste perioodide kulud	1 336	1 336
Muud makstud ettemaksed	61 233	61 233
Kokku nõuded ja ettemaksed	314 076	314 076
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	149 158	149 158
Ostjatelt laekumata arved	149 158	149 158
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	77 988	77 988
Kokku nõuded ja ettemaksed	227 146	227 146

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	10 121	27 847
Ettemaksukonto jääk		50 141
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 121	77 988

Seisuga 31.12.2017 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 10 121 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	12 200 000
Ostud ja parendused	41 580
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-611 580
31.12.2017	11 630 000

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 032 362	108 104
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	467 645	95 557

Sensitiivsusanalüüs					
Kapitalisatsiooni määr väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	7,90%	8,15%	8,40%	8,65%	8,90%
6,90%	12470000	12350000	12220000	12100000	11980000
7,15%	12160000	12040000	11920000	11800000	11680000
7,40%	11870000	11750000	11630000	11520000	11400000
7,65%	11600000	11480000	11370000	11260000	11140000
7,90%	11340000	11230000	11120000	11010000	10900000

Seisuga 31.12.2017 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit viie aasta peale ning järgmisi sisendeid:

- diskontomäär 8,4%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 0,1-2,0%;
- vakantsusmäär 2,0% aastas;

- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,4%.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	6 580 006	134 000	6 446 006		6k. EURIBOR+1.55%	EUR	20.02.2022	
Emaettevõtte	5 462 500		5 462 500		3,71%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	12 042 506	134 000	11 908 506					
Laenukohustised kokku	12 042 506	134 000	11 908 506					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte	9 686 130		9 686 130		2%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	9 686 130		9 686 130					
Laenukohustised kokku	9 686 130		9 686 130					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	11 630 000	12 200 000
Kokku	11 630 000	12 200 000

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2017 on 11 630 000 eurot(2016.a. 12 200 000).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 068	33 068		
Maksuvõlad	10 121	10 121		4
Muud võlad	205 478	205 478		
Intressivõlad	153 250	153 250		16
Muud viitvõlad	52 228	52 228		
Üüri tagatisrahad	71 726		71 726	
Kokku võlad ja ettemaksed	320 393	248 667	71 726	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	290 222	290 222		
Muud võlad	19 184	19 184		
Intressivõlad	18 760	18 760		
Muud viitvõlad	424	424		
Üüri tagatisrahad	65 784		65 784	
Kokku võlad ja ettemaksed	375 190	309 406	65 784	

Seisuga 31.12.2017 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 10 121 eurot.
Intressivõlad sisaldavad võlga emattevõttele.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2017
	Kohustised
Intressi SWAP	47 351
Tuletisinstrumendid kokku	47 351

Intressimäära vahetustehingu tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks on AS-i SEB Pank noteering, mis seisuga 31.12.2017 oli 47 351 eurot.
Tuletisinstrumendi õiglane väärtus on kajastatud pikaajalise kohustisena.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2017.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 455 699	218 765
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 455 699	218 765
Kokku müügitulu	1 455 699	218 765
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	1 032 362	108 104
Kommunaalteenused	423 337	110 661
Kokku müügitulu	1 455 699	218 765

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	467 645	95 557
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	467 645	95 557

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Mitmesugused bürookulud	70 953	328
Turunduskulud	73 230	29 996
Juriidilised kulud	77 646	9 794
Kokku mitmesugused tegevuskulud	221 829	40 118

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei omanud 2017. aastal palgalist tööjõudu.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	611 580	2 729 114
Muud	0	-4 583
Kokku muud ärikulud	611 580	2 724 531

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	09.02.2016 - 31.12.2016
Intressikulu laenudelt	251 058	230 238
Kokku intressikulud	251 058	230 238

Seotud osapooltele arvestatud intressikulud on toodud lisas 16.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Baltic Horizon Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 618 181	9 916 368

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Baltic Horizon Fund	6 700 000	2%	EUR	31.12.2026

09.02.2016 - 31.12.2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Baltic Horizon Fund	9 686 130	2%	EUR	31.12.2026

Seisuga 31.12.2017 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 5 462 500 (2016.a. 9 686 130) ning intressivõlast summas 155 681 (2016.a. 230 238) eurot. 2017. aastal tagastas ettevõtte emaettevõtjale laenu summas 6 700 000 eurot (vt. lisa 6,7).

Aruandeaastal suurenes laenukohustis emaettevõtte vastu 2 476 370 euro võrra seoses ühinemisega BH MT24 OÜ-ga.

Aruandeaasta intressikulu summa on 155 681 (2016.a. 230 238) eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2017 aastal tasusid ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

Pirita Center OÜ (registrikood: 12992834) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	28.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Pirita Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduureid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väärresistust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

28.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Center OÜ (registrikood: 12992834) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	28.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-130 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 408
Kokku	-227 392

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1455699	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6309420
E-posti aadress	info@piirita.ee
Veebilehe aadress	www.piirita.ee