

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Piirimäe 8

registrikood: 12860535

tänavatänu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Ettevõtte likviidsus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Piirimäe 8 asutati juunis 2015.a. Ettevõtte põhitegevuseks on 2015 .a. omandatud laohoone (hoonestatud kinnistu asukohaga Piirimäe 8, Tallinn) välja üürimine.

Kinnistu ostu finantseeriti panga- ja omanikulaenudega. 2018.a. jätkab ettevõtte kinnisvara üürile andmist. Ettevõtte põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Eeldame, et Eesti majanduse taastumine jätkub mõõdukas tempos. Rahapoliitiliste meetmete mõju on hoidnud ja hoiab ka lähiaastatel intressitasemeid madalal, mis vähendab ettevõtte iga-aastase finantskulu. Ärikinnisvaraturul näeme tugevat konkurentsi, mistõttu üürihindade järsku tõusu uuel majandusaastal ettevõtte ei eelda.

Ettevõttes 2017.a aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantstulemused	2016	2017
Müügitulu	296 303 EUR	217 111 EUR
Puhaskasum	169 698 EUR	87 482 EUR
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku	5%	2,6%
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku	68%	26%
ROIC (%)=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	14%	7,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 481	65 738	
Nõuded ja ettemaksed	10 880	13 770	2
Kokku käibevarad	68 361	79 508	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	3
Kokku põhivarad	3 315 398	3 315 398	
Kokku varad	3 383 759	3 394 906	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 791 650	143 340	5
Võlad ja ettemaksed	88 609	43 890	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 880 259	187 230	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 166 000	2 957 650	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 166 000	2 957 650	
Kokku kohustised	3 046 259	3 144 880	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 280	77 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 470	169 698	
Kokku omakapital	337 500	250 026	
Kokku kohustised ja omakapital	3 383 759	3 394 906	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	217 111	296 303	4
Muud äritulud	48 913	66 539	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 259	-85 438	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 288	-7 267	
Muud ärikulud	-838	-691	
Ärikasum (kahjum)	183 639	269 446	
Intressitulud	6	7	
Intressikulud	-96 175	-99 755	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	87 470	169 698	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 470	169 698	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piirimäe 8 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna Juhendid.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Igall juhul teostatakse vara kaetava väärtuse test vastavalt diskonteeritud üürivoole.

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. sidusettevõtteid

c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 623	9 623
Ostjatelt laekumata arved	9 623	9 623
Muud nõuded	6	6
Intressinõuded	6	6
Ettemaksed	1 251	1 251
Tulevaste perioodide kulud	1 231	1 231
Muud makstud ettemaksed	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 880	10 880
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 681	12 681
Ostjatelt laekumata arved	12 681	12 681
Muud nõuded	7	7
Intressinõuded	7	7
Ettemaksed	1 082	1 082
Tulevaste perioodide kulud	1 082	1 082
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 770	13 770

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	3 315 398
31.12.2016	3 315 398
31.12.2017	3 315 398

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	217 111	296 303
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 900	18 900

Ettevõtte juhtkonnal on pikaajaline kogemus ärikinnisvara sektoris, seetõttu viidi õiglase väärtuse hindamine läbi ettevõtte siseselt ega kaasatud välise eksperdi arvamust.

Juhtkonna hinnangul vastab kinnisvarainvesteering õiglasele väärtusele. Juhtkonna koostatud diskonteeritud rahavoogude prognoos näitab vara kaetavat väärtust piisava konservatiivsusega. Õiglase väärtuse hindamismudelil on võetud arvesse 2018.a. üüritulude arvestamisel 5% vakantsust ja 2% remondifondi.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	217 111	296 303
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	299 612	213 397
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398
Kokku	3 315 398	3 315 398

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	1 791 650	1 791 650			6 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2018	
Lühiajalised laenud kokku	1 791 650	1 791 650						
Muud laenukohustised								
Omanikulaenud	1 166 000	0	1 166 000		5%	EUR	31.03.2020	9
Muud laenukohustised kokku	1 166 000	0	1 166 000					
Laenukohustised kokku	2 957 650	1 791 650	1 166 000					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	143 340	143 340			6 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2018	
Lühiajalised laenud kokku	143 340	143 340						
Muud laenukohustised								
Pikaajaline pangalaen	1 791 650	0	1 791 650		6 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2018	9
Omanikulaenud	1 166 000	0	1 166 000		5%	EUR	30.06.2018	
Muud laenukohustised kokku	2 957 650	0	2 957 650					
Laenukohustised kokku	3 100 990	143 340	2 957 650					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	3 315 398	3 315 398
Kokku	3 315 398	3 315 398

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 707	7 707
Maksuvõlad	3 280	3 280
Muud võlad	73 393	73 393
Intressivõlad	73 393	73 393
Üüri tagatisrahad	4 229	4 229
Kokku võlad ja ettemaksed	88 609	88 609
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 661	8 661
Maksuvõlad	4 701	4 701
Muud võlad	15 125	15 125
Intressivõlad	15 125	15 125
Üüri tagatisrahad	15 403	15 403
Kokku võlad ja ettemaksed	43 890	43 890

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ivard OÜ, DSVH OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 239 474	1 180 695

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	5 200

Seotud osapooltega laenuandjatele arvestati aruandeaastal intresse kokku 58 700 eurot (2016.a. 58 860 eurot) Intresse tasuti aruandeaastal kokku 0 eurot (2016.a. 76 203 eurot).

Lisa 9 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2017 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 1 811 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et pangalaen on kajastatud lühiajalise kohustisena ja lõppeb 29.06.2018. Aruande kinnitamise hetkeks on kokkulepe pangaga olemas laenulepingu pikendamiseks. Tulenevalt eeltoodust on juhatuse seisukohal, et ettevõtte on likviidne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2018

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	19.03.2018
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	21.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piirimäe 8 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Piirimäe 8 raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Piirimäe 8 finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga 31.12.2017 ületasid Piirimäe 8 OÜ lühiajalised kohustised käibevara 1 811 tuhande euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisa 9 on kirjeldatud juhtkonna meetmed ettevõtte likviidsuse tagamiseks. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

23.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	23.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 470
Kokku	334 750
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	334 750
Kokku	334 750

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	217111	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
IVARD OÜ	10892608	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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