

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2017**

**ärinimi:** OÜ Rannavärava Projekt**registrikood: 11414979**

tänava/talu nimi, Aia tn 3

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postisihtnumber: 10111

**telefon: +372 6271260**

**faks: +372 6271262**

**e-posti aadress:** janno.rokk@palm.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                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 11 |
| Lisa 6 Muud nõuded                          | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 13 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 14 Intressikulud                       | 14 |
| Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud         | 15 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeauditiitori aruanne                    | 18 |

## Tegevusaruanne

OÜ Rannavärava Projekt põhitegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus. Ettevõtte on operaatoriks Hobujaama 12, Tallinn olevas parklas. OÜ Rannavärava Projekt omab 100 % osalust Sulevimäe Projekt OÜ-s ning läbi Sulevimäe Projekt OÜ PalmGrupp OÜ-s. Ettevõtte müügitulu 2017.aastal oli 620 548 (2016.a. 592 108) eurot, aruande perioodil teeniti puhaskasumit 699 886 (2016.a. 734 013) eurot. OÜ Rannavärava Projekt juhatuse liikmele tasusid ei makstud. Aruande perioodil OÜ-s Rannavärava Projekt palgalisi töötajaid ei olnud.

Finatsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)

|                                                                           | 2017 | 2016  |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised) | 0,19 | 0,19  |
| Omakapital võlakohustistest (omakapital/kohustised)                       | 8,03 | 10,32 |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)                | 0,06 | 0,06  |
| Müügikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)                             | 1,13 | 1,24  |

2018.aastal jätkab OÜ Rannavärava Projekt oma põhitegevusalal, uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017        | 31.12.2016        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 46 062            | 42 481            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 558            | 14 671            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>62 620</b>     | <b>57 152</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 12 107 826        | 11 721 844        | 5       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 657 381         | 1 514 475         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>13 765 207</b> | <b>13 236 319</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>13 827 827</b> | <b>13 293 471</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 334 894           | 304 683           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>334 894</b>    | <b>304 683</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 1 121 256         | 821 256           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 75 420            | 48 901            | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 196 676</b>  | <b>870 157</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 531 570</b>  | <b>1 174 840</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 195             | 3 195             | 10      |
| Ülekurss                                     | 9 470 180         | 9 470 180         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 320               | 320               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 122 676         | 1 910 923         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 699 886           | 734 013           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>12 296 257</b> | <b>12 118 631</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>13 827 827</b> | <b>13 293 471</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 620 548        | 592 108        | 11      |
| Muud äritulud                               | 73             | 799            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -611 586       | -587 961       | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -8 381         | -7 979         | 13      |
| Muud ärikulud                               | -2             | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>652</b>     | <b>-3 033</b>  |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 681 103        | 711 270        |         |
| Intressikulud                               | -26 519        | -19 815        | 14      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 44 650         | 45 591         | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>699 886</b> | <b>734 013</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>699 886</b> | <b>734 013</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2017            | 2016            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 652             | -3 033          |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -1 888          | 1 878           |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 330 211         | 280 453         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>328 975</b>  | <b>279 298</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Antud laenud                                          | -325 400        | -283 900        |         |
| Laekunud intressid                                    | 6               | 7               | 15      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-325 394</b> | <b>-283 893</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>3 581</b>    | <b>-4 595</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 42 481          | 47 076          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>3 581</b>    | <b>-4 595</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 46 062          | 42 481          | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2015</b>              | 3 195                       | 9 470 180 | 320                          | 1 910 923                   | 11 384 618 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |           |                              | 734 013                     | 734 013    |
| <b>31.12.2016</b>              | 3 195                       | 9 470 180 | 320                          | 2 644 936                   | 12 118 631 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |           |                              | 699 886                     | 699 886    |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                             |           |                              | -522 260                    | -522 260   |
| <b>31.12.2017</b>              | 3 195                       | 9 470 180 | 320                          | 2 822 562                   | 12 296 257 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Rannavärava Projekt 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016.a. rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriale liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega ettevõtja aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest, sest juhtkonna hinnangul kajastab keskmise suurusega ettevõtja aastaaruanne ülevaatlikumalt ettevõtte finantsandmeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Rannavärava Projekt kui emaettevõtja, kes kooskõlas Raamatupidamise seaduse §29 ei pea konsolideeritud aruandeid koostama, kajastab investeringuid tütarettevõtjatesse kapitali osaluse meetodil. Konsolideeritud aruande koostaja on Elukool OÜ, reg. nr. 10717354.

Tütar- ja sidusettevõtjateks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütar- ja sidusettevõtja kajastatud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütar- ja sidusettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtja varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglase väärtuse ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Edaspidi kajastatakse tütar- ja sidusettevõtja väärtust emaettevõtja aruannetes kapitaliosaluse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Finantskohustised

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

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

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte on bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis võivad konkreetselt (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tingimuslike kohustistena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenevad kohustised, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015.a.maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 9.

**Seotud osapooled**

OÜ Rannavärava Projekt aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke; (ettevõtte on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Kassa             | 764           | 683           |
| Arvelduskontod    | 45 298        | 41 798        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>46 062</b> | <b>42 481</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 16 387           | 16 387                            | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 135 186          | 0                                 | 135 186             | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 171              | 171                               | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 1 522 195        | 0                                 | 1 522 195           |         |
| Laenuõuded                         | 1 250 155        | 0                                 | 1 250 155           | 6,16    |
| Intressinõuded                     | 272 040          | 0                                 | 272 040             | 6,16    |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 673 939</b> | <b>16 558</b>                     | <b>1 657 381</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 14 257           | 14 257                            | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 135 186          | 0                                 | 135 186             | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 348              | 348                               | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 1 379 355        | 66                                | 1 379 289           |         |
| Laenuõuded                         | 924 755          | 0                                 | 924 755             | 6,16    |
| Intressinõuded                     | 227 395          | 0                                 | 227 395             | 6,16    |
| Dividendinõuded                    | 227 139          | 0                                 | 227 139             | 6,16    |
| Viitlaekumised                     | 66               | 66                                | 0                   | 6       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 529 146</b> | <b>14 671</b>                     | <b>1 514 475</b>    |         |

31.12.2017 seisuga dividendinõudeid ei olnud. Dividendinõuded tasaarveldati dividendikohustustega, mis tekkisid nõude loovutamise lepingu tulemusel.

2016.aasta aruandes on dividendinõuded kajastatud diskonteeritult diskonto määraga 3%. Nõude laekumise tähtaeg on 2020.aasta ning nominaalväärtus on 255 646 eurot.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 171        | 348        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>171</b> | <b>348</b> |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                      | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 11470128                                               | Sulevimäe Projekt      | Eesti      | Kinnisvara haldamine | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                   |                 |                                        |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------------|-------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016        | Dividendid      | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2017        |
| Sulevimäe Projekt                                                     | 11 721 844        | -266 614        | 652 596                                | 12 107 826        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>11 721 844</b> | <b>-266 614</b> | <b>652 596</b>                         | <b>12 107 826</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |                    |             |             |         |
| Laenunõuded              | 1 250 155        | 0                                | 1 250 155           | 1,5%+6 kuu Euribor | EUR         | 31.12.2020  | 3,16    |
| Intressinõuded           | 272 040          | 0                                | 272 040             |                    |             |             | 3,16    |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>1 522 195</b> | <b>0</b>                         | <b>1 522 195</b>    |                    |             |             |         |

  

|                          | 31.12.2016       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |                    |             |             |         |
| Laenunõuded              | 924 755          | 0                                | 924 755             | 1,5%+6 kuu Euribor | EUR         | 31.12.2020  | 3,16    |
| Intressinõuded           | 227 395          | 0                                | 227 395             |                    |             |             | 3,16    |
| Dividendinõuded          | 227 139          | 0                                | 227 139             |                    |             |             | 3,16    |
| Viitlaekumised           | 66               | 66                               | 0                   |                    |             |             | 3       |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>1 379 355</b> | <b>66</b>                        | <b>1 379 289</b>    |                    |             |             |         |

2016.aasta aruandes on dividendinõuded kajastatud diskonteeritult diskonto määraga 3%. Nõude laekumise tähtaeg on 2020.aasta ning nominaalväärtus on 255 646 eurot.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Laen seotud ettevõttelt          | 221 256    | 0                                | 221 256             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2020  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 200 000    | 0                                | 200 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2019  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 200 000    | 0                                | 200 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2020  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 200 000    | 0                                | 200 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2021  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 300 000    | 0                                | 300 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2022  | 16      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 121 256  |                                  | 1 121 256           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 121 256  |                                  | 1 121 256           |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Laen seotud ettevõttelt          | 221 256    | 0                                | 221 256             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2020  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 200 000    | 0                                | 200 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2019  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 200 000    | 0                                | 200 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2020  | 16      |
| Laen seotud ettevõttelt          | 200 000    | 0                                | 200 000             |             | 3%           | EUR         | 31.12.2021  | 16      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 821 256    | 0                                | 821 256             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 821 256    | 0                                | 821 256             |             |              |             |             |         |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 333 489        | 333 489                           | 0                   | 16      |
| Muud võlad                       | 76 620         | 1 200                             | 75 420              |         |
| Intressivõlad                    | 75 420         | 0                                 | 75 420              | 16      |
| Muud viitvõlad                   | 1 200          | 1 200                             | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 205            | 205                               | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 205            | 205                               | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>410 314</b> | <b>334 894</b>                    | <b>75 420</b>       |         |

  

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 303 498        | 303 498                           | 0                   | 16      |
| Muud võlad                       | 50 026         | 1 125                             | 48 901              |         |
| Intressivõlad                    | 48 901         | 0                                 | 48 901              | 16      |
| Muud viitvõlad                   | 1 125          | 1 125                             | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 60             | 60                                | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 60             | 60                                | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>353 584</b> | <b>304 683</b>                    | <b>48 901</b>       |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 258 050        | 2 115 949        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 564 512          | 528 987          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 822 562</b> | <b>2 644 936</b> |

Rannavärava Projekt OÜ garanteerib tingimusteta ja tagasivõtmatult PalmGrupp OÜ A/S-lt DNB Pank saadud pangalaenu seisuga 31.12.2017.a. 4 616 904 (2016.a. 4 752 791) eurot.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 195      | 3 195      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 620 548        | 592 108        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>620 548</b> | <b>592 108</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>620 548</b> | <b>592 108</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Renditulu                                   | 620 548        | 592 108        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>620 548</b> | <b>592 108</b> |

Rendituluna on kajastatud parkla opereerimisest saadud tulu.  
Opereerimisega seotud kulu on kajastatud lisas 12.

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017            | 2016            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Üür ja rent                                      | -611 586        | -587 961        | 16      |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-611 586</b> | <b>-587 961</b> |         |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2017          | 2016          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | -5 785        | -5 431        |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | -13           | -174          |
| Pangateenused                             | -1 383        | -1 249        |
| Audiitor teenuse tasu                     | -1 200        | -1 125        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>-8 381</b> | <b>-7 979</b> |

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | -26 519        | -19 815        | 16      |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-26 519</b> | <b>-19 815</b> |         |

## Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Intressitulu laenudelt                   | 14 213        | 11 304        | 16      |
| Intressitulu hoiustelt                   | 6             | 7             |         |
| Kompenseerimisnõude intress              | 30 431        | 27 664        | 16      |
| Intressitulu diskonteeritud nõudelt      | 0             | 6 616         | 16      |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>44 650</b> | <b>45 591</b> |         |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Elukool OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | Elukool OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 1 322 639  | 0          | 983 025    | 0          |
| Tütarettevõtjad                                          | 0          | 0          | 227 139    | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 334 742    | 1 529 515  | 304 311    | 1 173 093  |

| 2017                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                             |              |                            |               |                             |                    |             |             |
| Elukool OÜ                                               | 325 400      | 0                          | 0             | 0                           | 1,5%+6 kuu Euribor | EUR         | 31.12.2020  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |               |                             |                    |             |             |
| PalmGrupp OÜ                                             | 0            | 0                          | 300 000       | 0                           | 3%                 | EUR         | 31.12.2022  |

| 2016                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                             |              |                            |               |                             |                    |             |             |
| Elukool OÜ                                               | 283 900      | 0                          | 0             | 0                           | 1,5%+6 kuu Euribor | EUR         | 31.12.2020  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |               |                             |                    |             |             |
| PalmGrupp OÜ                                             | 0            | 0                          | 200 000       | 0                           | 3 %                | EUR         | 31.12.2021  |

**Ostud ja müügid**

|                                                          | 2017    |        | 2016    |        |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                          | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                             | 0       | 14 213 | 0       | 11 304 |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 611 586 | 30 431 | 607 776 | 27 664 |

Nõuded emaettevõtjale:

- laen summas 1 250 155 (2016.a. 924 755) eurot ning intress summas 72 484 (2016.a. 58 270) eurot. (Lisa 3,6)

Nõuded tütarettevõtjatele:

- dividendinõuet ei olnud (2016.a. 227 319, nõue on kajastatud diskonteeritult, diskonto määraga 3%, nõude laekumise tähtaeg on 2020.aasta ning nominaalväärtus 255 646 eurot.) (lisa 3,6)

Nõuded teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele:

- kompenseerimis nõue 135 186 (2016.a. 135 186) eurot ja intressikohustis 199 556 (2016.a. 169 125) eurot.

Kohustised teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele:

- laen summas 1 121 256 (2016.a. 821 256) eurot ning intressivõlg summas 75 420 (2016.a. 48 901) eurot. (Lisa 7; 8).

- võlgnevus ostetud teenuste eest 332 839 (2016.a. 302 936) eurot.

Müügid emaettevõtjale:

- arvestuslik intress väljastatud laenudelt 14 213 (2016.a. 11 304) eurot (lisa 15).

Müügid teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele:

- intress nõudelt 30 431 (2016.a. 27 664) eurot; (lisa 15).

Ostud teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele:

- arvestuslik intress saadud laenudelt 26 519 (2016.a. 19 815) eurot (lisa 14).

- ostetud renditeenus 611 586 (2016.a. 587 961) eurot (lisa 12).

Juhatuse liikmele tasusid ei arvestatud ega makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2018

**OÜ Rannavärava Projekt (registrikood: 11414979) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO ROKK         | Juhatuse liige     | 06.06.2018           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rannavärava Projekt OÜ osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Rannavärava Projekt OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistiik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Ahtri 6a, 10151 Tallinn  
6. juuni 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Rannavärava Projekt (registrikood: 11414979) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO GREENBAUM    | Vandeaudiitor      | 06.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 122 676        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 699 886          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 822 562</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 822 562        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 822 562</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 620548          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Telefon         | +372 6271260       |
| Faks            | +372 6271262       |
| E-posti aadress | janno.rokk@palm.ee |