

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Papiniidu Investeeringud

registrikood: 11525059

tänava/talu nimi, Ringi tn 37-21

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80012

telefon: +372 56453604, 58490040

e-posti aadress: esmar.vesiroos@rambler.ru

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing Papiniidu Investeeringud on asutatud augustis 2008. aastal.

2008. aastal toimus emaettevõtte AS Esmar Vesiroos ja sidusettevõtte OÜ Esplanaadi Maja jagunemine eraldumise teel ja asutati uus äriühing OÜ Papiniidu Investeeringud, millest 100% osalust kuulub aktsiaseltsile Esmar Vesiroos. Jagunemise tulemusena anti osaühingule üle osa AS Esmar Vesiroos varast ehk 8 kinnistut (krunti) Pärnu linnas Mai ja Papiniidu tänava piirkonnas, samuti osa laenukohustust AS Esmar Vesiroosi eest. Osaühing Papiniidu Investeeringud tegevuse sihiks ongi ehitustegevus nimetatud kruntidel.

OÜ Papiniidu Investeeringud teostas 2016-2017. aastal 7-korteriga elumaja ehituse ühel Papiniidu tänava kruntidest. Kõik 7 korterit on 2017. aastal müüdud.

Tulud, Kulud ja Kasum

Kortermaja müügist teenis OÜ Papiniidu Investeeringud 2017.aastal korraliku müügitulu, kuid aasta lõppes kahjumiga 40 158 eurot. Kahjumi põhjuseks on varudes kajastuvate kruntide ebaõige soetusmaksumus. 2018. aastal on juhatuse ülesandeks teostada uus kruntide hindamine ning viia varud vastavusse nende tegeliku turuväärtusega. Järgmistel ehitusprojektidel on võimalus lõppeda kasumiga.

Bilansi kogumaht on 510 303 eurot (2016.a. 807 891 eurot).

Omakapital

Omakapitali viimiseks vastavusse Äriseadustikus kehtestatud nõuetega on juhatusel plaanis emiteerida uusi osasid.

Investeeringud

Arengu- ja uurimusväljaminekuid ettevõtte arengukava kohaselt lõppenud majandusaastal ei tehtud.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

2017.aastal toimus prognoositud üleminek majandustsükli tõusufaasi ning oli Eesti jõudnud seisu, kus on toimus majanduse elavnemine.

Osaühingu olulisemad finantsnäitajad

Näitajad (eurodes)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Müügitulud	481 667	0
Muud äritulud	34	3 715
Ärikasum	-40 159	-1 730
Puhaskasum	-40 158	-1 742
Varad	510 303	807 891
Omakapital	-39 884	274
ROA (puhaskasum / varad)	-7,9 %	-0,2%
ROE (puhaskasum / omakapital)	-100,7%	-635,8%

Personal

2017.aastal oli OÜ Papiniidu Investeeringud töötajate arv 0. Töötasusid ei ole arvestatud. Juhatuse liikmele tasusid ei arvestatud ega väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- 1) Emiteerida uued osad osaühingu omakapitali viimiseks vastavusse Äriseadustiku nõuetega.
- 2) Läbi viia varude (kruntide) hindamine ja vastavusse viimine tegeliku turuväärtusega.
- 3) Alustada vähemalt ühe uue kortermaja ehitust.

Viacheslav Pavlikov
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 471	4 048	2
Nõuded ja ettemaksed	13	19 847	3, 4, 7
Varud	508 819	783 996	5
Kokku käibevarad	510 303	807 891	
Kokku varad	510 303	807 891	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	100 719	6
Võlad ja ettemaksed	1 081	74 173	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 081	174 892	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	549 106	632 725	6
Kokku pikaajalised kohustised	549 106	632 725	
Kokku kohustised	550 187	807 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 726	-7 984	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 158	-1 742	
Kokku omakapital	-39 884	274	
Kokku kohustised ja omakapital	510 303	807 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	481 667	0	
Muud äritulud	34	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-515 520	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 313	-1 730	9
Muud ärikulud	-27	0	
Ärikasum (kahjum)	-40 159	-1 730	
Muud finantstulud ja -kulud	1	-12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-40 158	-1 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 158	-1 742	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Papiniidu Investeeringud juhatus on koostanud 2017.aasta raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemus on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Ettevõtte kuulub finantsnäitajate järgi väikeettevõtete kategooriasse, mistõttu on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruande koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Aruandeaasta koostamisel äriühingul ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest ostuga seotud otsestest kulutustest. Arenduskuludena kajastatakse kinnisvara arenduseks tehtud kulutusi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 500 Eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 Euro, kantakse kuludesse, väheväärtusliku varana ja koguselist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Edaspidi kajastatakse materiaalselt tema põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalne põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igal põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele on järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500.00 Euro

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetatud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mis tõttu lühiajalise finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg tingimusteta on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ja müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Tuluseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel väljamakstud dividendid. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajasta potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks ettevõtte omanike, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid ning nendega seotud ettevõtteid juhul kui eeldatakse olulise mõju olemasolu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	1 471	4 048
Kokku raha	1 471	4 048

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	13	13	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 538	6 538	4
Muud nõuded	13 309	13 309	
Laenunõuded	13 309	13 309	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 847	19 847	

Laenunõuded 13 309 eurot, mis 2016. aastal bilansis kajastusid, on 2017. aasta jooksul laekunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	13	6 507
Ettemaksukonto jääk		31
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	6 538

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pooleliolevad arendusprojektid	504 902	504 902
Pooleliolev objekt (Papiniidu 74)	0	279 094
Ettemaksed tarnijatele	3 917	0
Kokku varud	508 819	783 996

2017. aastal lõpetati eelmisel aastal alustatud elamu Papiniidu 74 ehitamine. Alustati ettevalmistusi (projekteerimine jm.) uue objekti ehitamiseks 2018. aastal.

Ettemaksed tarnijatele 3917 eurot on ettemaks arhitektuuribüroole 2018. aastal planeeritava elamu projekteerimiseks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtelt	549 106			549 106	0%	tähtajatu	10
Pikaajalised laenud kokku	549 106			549 106			
Laenukohustised kokku	549 106			549 106			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
S. Denisov (osanikulaen)	6 499	6 499			0%	tähtajatu	10
Antique OÜ	67 830	67 830			15%	tähtajatu	
Swedbank AS	26 390	26 390			4,0%+6 kuu Euribor	10.12.2017.a	
Lühiajalised laenud kokku	100 719	100 719					
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtelt	632 725			632 725	0%	tähtajatu	10
Pikaajalised laenud kokku	632 725			632 725			
Laenukohustised kokku	733 444	100 719		632 725			

Emaettevõtelt saadud laen on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 081	1 081	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 081	1 081	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 928	21 928	
Saadud ettemaksed	52 245	52 245	
Tulevaste perioodide tulud	52 245	52 245	5
Kokku võlad ja ettemaksed	74 173	74 173	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
2017. aasta lõppes negatiivse omakapitaliga. Juhatusel on kavas suurendada emissiooni teel osakapitali.		

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	20	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 725	1 725
Raamatupidamisteenus	4 500	0
Muud	68	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 313	1 730

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	549 106	309	632 725
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		6 499
OÜ Edenton (ühised omanikud)	0		13 000	0

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Esmar Vesiroos	309	83 619		0%	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Sergey Denisov		4 650	11 149	0%	tähtajatu

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Esmar Vesiroos	5 115	4 806		367	0%	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Sergey Denisov			6 499		0%	tähtajatu

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.09.2018

Osaühing Papiniidu Investeeringud (registrikood: 11525059) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEY DENISOV	Juhatuse liige	14.09.2018
VIACHESLAV PAVLIKOV	Juhatuse liige	14.09.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 158
Kokku	-49 884
Katmine	
Täiendavad sissemaksed osakapitali	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116
Kokku	50 116

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 158
Kokku	-49 884

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	481667	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aksiaselts Esmar Vesiroos	10356711	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56453604
E-posti aadress	esmar.vesiroos@rambler.ru