

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Pikk Kinnisvara OÜ

registrikood: 12391164

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

e-posti aadress: info@balticproperty.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Intressitulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Osaühing Pikk Kinnisvara on 2012.aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõte. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

2017. aastal renditi välja korterit ja äripinda Tallinna vanalinnas ja tegeleti kinnistu arendamise projekteerimistöödega. Aruandeaastal saadi müügitulu 101 413 (2016.a. 72 640) eurot ja majandustegevuse tulemiks jäi 24 867 eurot kahjumit (2016.a. 428 612 eurot kasumit).

2018. aastal jätkab ettevõte samas valdkonnas. Raha arendustöödeks saadakse pangalaenudest, omanike laenudest ja rendituludest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 828	21 639	
Nõuded ja ettemaksed	82 748	47 314	2
Kokku käibevarad	120 576	68 953	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	248	248	
Nõuded ja ettemaksed	0	16 278	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 280 000	1 280 000	5
Kokku põhivarad	1 280 248	1 296 526	
Kokku varad	1 400 824	1 365 479	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 132 495	893 339	6
Võlad ja ettemaksed	61 785	59 312	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 194 280	952 651	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	181 417	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	181 417	
Kokku kohustised	1 194 280	1 134 068	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 855	-199 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 867	428 612	
Kokku omakapital	206 544	231 411	
Kokku kohustised ja omakapital	1 400 824	1 365 479	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	101 413	72 640
Muud äritulud	496	527 320
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 007	0
Mitmesugused tegevuskulud	-91 458	-105 653
Muud ärikulud	0	-1 125
Ärikasum (kahjum)	9 444	493 182
Intressitulud	1 994	1 010
Intressikulud	-36 308	-65 581
Muud finantstulud ja -kulud	3	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 867	428 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 867	428 612

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 444	493 182	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-525 607	5
Kokku korrigeerimised	0	-525 607	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 046	-37 176	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 915	39 600	7
Kokku rahavood äritegevusest	15 313	-30 001	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-19 433	5
Antud laenud	-15 117	-6 475	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 117	-25 908	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	881 600	70 300	6
Saadud laenude tagasimaksed	-854 581	0	6
Makstud intressid	-11 029	0	13
Muud laekumised finantseerimistegevusest	3	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 993	70 300	
Kokku rahavood	16 189	14 391	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 639	7 248	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 189	14 391	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 828	21 639	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	-199 757	-197 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)		428 612	428 612
31.12.2016	2 556	228 855	231 411
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-24 867	-24 867
31.12.2017	2 556	203 988	206 544

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pikk Kinnisvara 2017.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend).

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil teglikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Alates 2016.aastast kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid lähtudes õiglase väärtuse printsiibist.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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 maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intrssitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intrssitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on loetud emaeetvõtjat, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad ning tegev- ja kõrgem juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	49 360	49 360		
Ostjatelt laekumata arved	49 360	49 360		
Muud nõuded	33 388	33 388		4
Laenunõuded	33 388	33 388		
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 748	82 748		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	44 972	44 972		
Ostjatelt laekumata arved	44 972	44 972		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 342	2 342		3
Muud nõuded	16 278		16 278	4
Laenunõuded	16 278		16 278	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 592	47 314	16 278	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			225
Käibemaks	162		1 524
Ettemaksukonto jääk		2 342	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	162	2 342	1 749

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	33 388	33 388		8%	eur	2018	2
Kokku muud nõuded	33 388	33 388					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	16 278		16 278			2018	2
Kokku muud nõuded	16 278		16 278				

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	734 960	734 960
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	734 960	734 960
Ostud ja parendused	19 433	19 433
Ümberliigitamised	-754 393	-754 393
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	525 607
Ümberliigitamised	754 393
31.12.2016	1 280 000
31.12.2017	1 280 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	96 961	70 732
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 145	6 478

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korterid ja mitteeluruumid Tallinna linnas, millest aruandekuupäeva seisuga oli välja renditud üks äripind ja üks korter.

Alates 2016.aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

2016.aastal teostati kinnisvarainvesteeringutele projekteerimis- ja ehitustöid summas 19 433 (2015.a. 33 588) eurot. Ruumide lõplikku väljaehitamist on takistanud juriidilised probleemid ehitusloa väljastamisega.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtte	40 032	40 032			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016
Emaettevõtte	40 714	40 714			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016
Emaettevõtte	200 705	200 705			6,6%+12 kuu euribor	eur	2018
Luminor Bank AS	851 044	851 044			2,75%	eur	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 132 495	1 132 495					
Laenukohustised kokku	1 132 495	1 132 495					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtte	819 991	819 991			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016
Emaettevõtte	35 266	35 266			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016
Emaettevõtte	38 082	38 082			6,6%+12 kuu euribor	eur	2016
Emaettevõtte	181 417		181 417		6,6%+12 kuu euribor	eur	2018
Pikaajalised laenud kokku	1 074 756	893 339	181 417				
Laenukohustised kokku	1 074 756	893 339	181 417				

Laenukohustised ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Vastavalt lepingute tingimustele lisatakse iga intressiperioodi lõpus vastava aasta eest arvestatud intressisumma laenusummale.

Aruandeaastal oli kapitaliseeritud intressisumma 30 820 (2016.a. 60 140) eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 147	24 147	
Maksuvõlad	162	162	3
Muud võlad	1 289	1 289	
Muud viitvõlad	1 289	1 289	
Saadud ettemaksed	36 187	36 187	
Kokku võlad ja ettemaksed	61 785	61 785	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 646	16 646	
Maksuvõlad	1 749	1 749	3
Muud võlad	6 720	6 720	
Intressivõlad	5 441	5 441	
Muud viitvõlad	1 279	1 279	
Saadud ettemaksed	34 197	34 197	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 312	59 312	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1304 ja 1252 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 413	72 640
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 413	72 640
Kokku müügitulu	101 413	72 640
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	96 961	70 732
Üüri kõrvalkulud	4 452	1 908
Kokku müügitulu	101 413	72 640

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	525 607	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	165	0	
Muud	331	1 713	
Kokku muud äritulud	496	527 320	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	2 842	1 914
Elektrienergia	2 842	1 914
Lähetuskulud	62	24
Kulud kinnisvarainvesteeringutele	81 055	102 456
Riigilõivud	3 092	1 037
Muud	4 407	222
Kokku mitmesugused tegevuskulud	91 458	105 653

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	36 308	65 581
Kokku intressikulud	36 308	65 581

Aruandeaastal arvestatud intressikulud jagunevad järgmiselt:

laenusummadesse kapitaliseeritud intressikulud 25 279 (2016.a. 60 140)eurot ja intressikulud pangalaenult 11 029 (2016.a. 0)eurot.
2016.a intressivõlad 5 441 eurot

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	1 994	1 010
Kokku intressitulud	1 994	1 010

Vastavalt lepingu tingimustele on intressinõuded kapitaliseeritud laenujääki.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		281 451		1 080 196
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 987		7 337	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 931		2 167	

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
24 Holding OÜ		6 600	830 625	6,6% +12 kuu euribor	eur	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	2 900			8%	eur	2018

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
24 Holding OÜ		70 300	6,6% + 12 kuu euribor	eur	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	2 700		8%	eur	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanike valitseva mõju all olevad ettevõtted	2 500		8%	eur	2018

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.12.2018

Pikk Kinnisvara OÜ (registrikood: 12391164) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	05.12.2018
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	05.12.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 867
Kokku	203 988
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	203 988
Kokku	203 988

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	101413	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	1304 EUR (Lihtomand)
EURO-MEB OÜ	12080151		1252 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@balticproperty.ee