

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Pirita Tee Development OÜ

registrikood: 11997083

tänavatalu nimi, Narva mnt 63/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 6110222

e-posti aadress: info@swisshouse.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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Intressikulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ Pirita Tee Development majandustegevus algas 2010. a. septembris. Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse. Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid. Juhtkond usub, et on ette võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

OÜ Pirita Tee Development peamised finantsnäitajad

Kasumiaruanne	2018	2017
Müügitulud	1 900 846	2 442 084
Ärikasum	1 889 965	2 895 059
Puhaskasum	1 141 245	1 771 697
Bilanss	31.12.2018	31.12.2017
Käibevara kokku	546 516	425 494
Põhivara kokku	10 390 481	26 707 253
Lühiajalised kohustused	200 671	1 151 865
Omakapital	8 079 743	6 938 498
Omakapitali kordaja (%)	74	26
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	99	119
Käibe puhasrentaablus	60	73
Omakapitali puhasrentaablus	14	26
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	2,72	0,37
Personal ja palgad		
Töötajate arv perioodi lõpu seisuga	5	9
Keskmine töötajate arv (taandatud täistööajale)	6	9
Palgakulu	-156 415	-269 121
s.h. Juhatus liikme tasu	-51 490	-52 632
<i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Netokäive*100</i> <i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Netokäive *100</i> <i>Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Omakapital *100</i> <i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	492 881	371 189	
Nõuded ja ettemaksed	53 635	54 305	2
Kokku käibevarad	546 516	425 494	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	189 000	189 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 200 000	26 515 661	4
Materiaalsed põhivarad	1 481	2 592	5
Kokku põhivarad	10 390 481	26 707 253	
Kokku varad	10 936 997	27 132 747	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	482 909	6
Võlad ja ettemaksed	200 671	668 956	7
Kokku lühiajalised kohustised	200 671	1 151 865	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 644 844	19 006 835	6
Võlad ja ettemaksed	11 739	35 549	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 656 583	19 042 384	
Kokku kohustised	2 857 254	20 194 249	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 704 550	3 704 550	9
Ülekurss	1 641 095	1 641 095	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 592 853	-178 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 141 245	1 771 697	
Kokku omakapital	8 079 743	6 938 498	
Kokku kohustised ja omakapital	10 936 997	27 132 747	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 900 846	2 442 084	10
Muud äritulud	536 260	1 306 051	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-201 122	-337 130	12
Mitmesugused tegevuskulud	-135 669	-159 501	13
Tööjõukulud	-208 846	-351 790	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 111	-4 431	5
Muud ärikulud	-393	-224	15
Ärikasum (kahjum)	1 889 965	2 895 059	
Intressikulud	-609 270	-951 134	16
Muud finantstulud ja -kulud	-139 450	-172 228	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 141 245	1 771 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 141 245	1 771 697	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 889 965	2 895 059	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 111	4 431	3
Muud korrigeerimised	-434 110	-1 270 000	
Kokku korrigeerimised	-432 999	-1 265 569	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-602	83 360	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-344 997	-65 891	
Laekunud intressid	0	50	
Kokku rahavood äritegevusest	1 111 367	1 647 009	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-68 027	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 479 109	2 837 698	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 479 109	2 769 671	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 593 788	-16 000 790	
Makstud intressid	-612 809	-3 376 419	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-262 187	-48 991	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 468 784	-4 426 200	
Kokku rahavood	121 692	-9 520	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	371 189	380 709	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	121 692	-9 520	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	492 881	371 189	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 704 550	1 641 095	-178 844	5 166 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 771 697	1 771 697
31.12.2017	3 704 550	1 641 095	1 592 853	6 938 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 141 245	1 141 245
31.12.2018	3 704 550	1 641 095	2 734 098	8 079 743

Täiendavat informatsiooni omakapitali kohta vt.lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pirita Tee Development 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Pirita Tee Development kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu, tuletisinstrumente ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumente euribor-intressimäära kõikumise riski maandamise eesmärgil. Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumenti kajastatakse bilansis kohustiste all. Kasumid/kahjumid tuletisinstrumentidest kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osaühing hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud on aruandeaastal kajastatud antud perioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle

ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitatav kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetava väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Ettevõtte puuduvad immateriaalsed varad 31.12.2018.a seisuga.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Bilansis kajastatakse lühiajaliste kohustustena neid kohustusi, mille tasumise tähtaeg on bilansipäevast 12 kuu jooksul. Ülejäänud kohustused on pikaajalised kohustused.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kommunaalteenuste tulu kajastatakse neto meetodil.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende 20/80, tehtud erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulud ning ettevõtlusega mitteseotud makseid. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide

väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahelt, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksunõue või kohustus. Bilansis ei kajastada potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pirita Tee Development olulist mõju omavad osanikud;
 - olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
 - eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	242 119	53 119	189 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	242 119	53 119	189 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	3
Ettemaksed	516	516	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	155	155	0	0	
Muud makstud ettemaksed	361	361	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 635	53 635	189 000	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	239 322	50 322	189 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	239 322	50 322	189 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	0	0	3
Ettemaksed	3 972	3 972	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 611	3 611	0	0	
Muud makstud ettemaksed	361	361	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	243 305	54 305	189 000	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 002	0	33 333
Üksikisiku tulumaks	0	3 058	0	7 257
Erisoodustuse tulumaks	0	42	0	301
Sotsiaalmaks	0	5 184	0	12 812
Kohustuslik kogumispension	0	287	0	606
Töötuskindlustusmaksed	0	197	0	651
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	1
Ettemaksukonto jääk	0		11	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	16 770	11	54 961

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	30 177 634
Ostud ja parendused	68 027
Müügid	-3 730 000
31.12.2017	26 515 661
Müügid	-16 315 661
31.12.2018	10 200 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 899 529	2 402 347
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-192 853	-133 537

Seisuga 31.12.2018 omab ettevõtte hoonestusõigust aadressil Roosikrantsi 11, Tallinn

Kinnisvarainvesteering aadressil Narva mnt.63, Tallinn, müüdi aruandeaastal.

2017.aastal müüdi kinnisvarainvesteering aadressil Pirita tee 102, Tallinn.

Bilansikuupäeva seisuga on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, mille kohaselt leitakse kinnisvarainvesteeringule õiglase väärtus tulevikus saadava puhasrenditulu ja kinnisvarainvesteeringu müügist saadava tulu nüüdisväärtuse alusel. Õiglase väärtuse leidmisel, kasutas juhtkond eelduseid vakantsuse-, kapitalisatsiooni - ja diskontomäärade osas.

Vastavalt õiglase väärtuse hindamise tulemusele, on juhtkonna hinnangul kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ligilähedane nende õiglasele väärtusele seisuga 31.12.2017 ning sellest tulenevalt ei ole, konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt, kinnisvarainvesteeringute õiglasi väärtusi korrigeeritud seisuga 31.12.2018. Juhtkonna hinnangu aluseks on ka asjaolu, et 2018. aastal pole kinnisvaraturul toimunud olulisi muutusi, mis võiksid tingida omakorda olulise muutuse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses seisuga 31.12.2018, võrrelduna 31.12.2017.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on ära toodud aastaaruande lisades 12, 15.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	2 088	45 609	47 697	5 554	53 251
Akumuleeritud kulum	-2 088	-42 289	-44 377	-1 851	-46 228
Jääkmaksumus	0	3 320	3 320	3 703	7 023
Amortisatsioonikulu	0	-3 320	-3 320	-1 111	-4 431
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	0	0	5 554	5 554
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-2 962	-2 962
Jääkmaksumus	0	0	0	2 592	2 592
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-1 111	-1 111
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	0	0	5 554	5 554
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-4 073	-4 073
Jääkmaksumus	0	0	0	1 481	1 481

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	1 780 627	0	1 780 627	0	6%	EUR	2022
Seotud osapool	864 217	0	864 217	0	6%	EUR	2022
Pangalaen	0	0	0	0			
Pikaajalised laenud kokku	2 644 844	0	2 644 844	0			
Laenukohustised kokku	2 644 844	0	2 644 844	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	4 549 625	0	4 549 625	0	6%	EUR	2022
Seotud osapool	2 250 447	0	2 250 447	0	6%	EUR	2022
Pangalaen	12 689 672	482 909	12 206 763	0	6 kuu Euribor + 2.25%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	19 489 744	482 909	19 006 835	0			
Laenukohustised kokku	19 489 744	482 909	19 006 835	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	0	10 200 000
Kokku	0	10 200 000

Seisuga 31.12.2017 bilansis kajastatud pangalaen tagastati aruandeaastal ennetähtaegselt. Laen oli osaliselt tasaarveldatud kinnisvarainvesteeringu müügist saadud rahaga.

Emaettevõtja ja seotud osapoole ees kohustiste tagamiseks tagatise ei ole seatud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	48 438	48 438	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 743	13 743	0	0	
Maksuvõlad	16 770	16 770	0	0	3
Muud võlad	15 227	3 488	11 739	0	
Intressivõlad	11 739	0	11 739	0	
Muud viitvõlad	3 488	3 488	0	0	
Saadud ettemaksed	29 502	29 502	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	29 500	29 500	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2	2	0	0	
Tagatised	88 730	88 730	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	212 410	200 671	11 739	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	45 738	45 738	0	0	
Võlad töövõtjatele	32 125	32 125	0	0	
Maksuvõlad	54 961	54 961	0	0	3
Muud võlad	40 965	5 416	35 549	0	
Intressivõlad	35 549	0	35 549	0	
Muud viitvõlad	5 416	5 416	0	0	
Saadud ettemaksed	55 873	55 873	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	29 500	29 500	0	0	
Muud saadud ettemaksed	26 373	26 373	0	0	
Tagatised	351 556	351 556	0	0	
Tuletisinstrumentid	123 287	123 287	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	704 505	668 956	35 549	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 187 278	1 274 282
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	546 820	318 571
Kokku tingimuslikud kohustised	2 734 098	1 592 853

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.a.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 704 550	3 704 550
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 900 846	2 442 084
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 900 846	2 442 084
Kokku müügitulu	1 900 846	2 442 084
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 899 529	2 396 227
Haldusteenused	1 317	45 857
Kokku müügitulu	1 900 846	2 442 084

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	434 339	1 270 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	35 893	328
Muud	66 028	35 723
Kokku muud äritulud	536 260	1 306 051

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Investeeringukulud	-3 745	-200 113
Hoonete hooldus ja kommunaalkulud	-111 568	-51 295
Hoonete halduskulud	-6 789	0
Hoonestusõigustasu	-46 236	-46 120
Kinnisvara maaklerite teenustasud	-4 523	-3 480
Maamaks	-28 261	-36 122
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-201 122	-337 130

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-1 873	-3 128
Energia	-1 839	-2 272
Elektrienergia	-750	-607
Kütus	-1 089	-1 665
Mitmesugused bürookulud	-3 399	-12 906
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 612	-2 978
Juriidilised teenused	-37 648	-55 664
Äri ja finantskonsultatsioonid	-69 680	-29 222
Audiitorkontroll ja raamatupidamine	-4 000	-5 500
Side ja internet	-1 186	-3 884
Kindlustused	-2 362	-5 407
Korrashoid- ja olmekulud	-3 531	-5 446
IT-kulud	-3 103	-276
Panga teenused	-2 054	-23 634
Muud	-3 382	-9 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-135 669	-159 501

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-156 415	-269 121
Sotsiaalmaksud	-52 431	-82 669
Kokku tööjõukulud	-208 846	-351 790
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	-320	-122
Muud	-73	-102
Kokku muud ärikulud	-393	-224

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-609 270	-951 134
Kokku intressikulud	-609 270	-951 134

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Tuletisinstrumenti tulem	-82 061	-48 991
Kahjum tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest	-57 389	-123 287
Muud finantstulud ja -kulud	0	50
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-139 450	-172 228

Koos pangalaenu tagastamisega lõpetati ka intressi swap leping. Swap lepingu ennetähtaegse lõpetamisega kaasnev kulu kajastatud kirjel Kahjum tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Supergate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 254	1 792 821	1 661	4 576 034
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	868 053	0	2 262 064

2018	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Emaettevõtja	2 768 998
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Ettevõtjad	1 386 230

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Emaettevõtja	6 406 034
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Ettevõtjad	3 326 882

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	26 605	74 841	41 180	77 382

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	51 490	52 632

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2019

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	03.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Tee Development OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Pirita Tee Development OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteering väärtuses 10,2 miljonit eurot. Bilansipäeva seisuga esinesid asjaolud, mis viitavad kinnisvarainvesteeringu suuremale väärtusele, kuid ettevõtte juhatus ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtust vastavalt õiglase väärtuse arvutusele korrigeerinud summas 1,78 miljonit eurot.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega 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 muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu 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 muu informatsioon 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 raamatupidamise seaduse ja 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 realistlik 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 rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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 rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) 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 auditiprotseduuri 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, väärarvutuste 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärselt 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.

Veiko Hintsov
Vandeauditor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn
10. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	10.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 592 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 141 245
Kokku	2 734 098

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1899529	99.93%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110222
E-posti aadress	info@swisshouse.ee