

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Äriniemi: Pirita Center OÜ

registrikood: 12992834

tänava/talu nimi, Hobujaama tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 6309420

e-posti aadress: info@piirita.ee

veebilehe aadress: www.piirita.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Pirita Center OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Piirita ostukeskus Tallinnas aadressiga Merivälja tee 4. Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on pakkuda Pirita elanikele meeldivat ostlemise ning ajaveetmise kohta. Ettevõttel on oluline hoida hoonet heas korras ning arendada edasi teenuste ning kaupade pakkumist keskuses üheskoos välja valitud üürnikega. Pirita Center OÜ 2018.a. realiseerimise netokäive oli 1 353 295 (2017.a. 1 455 699) eurot. 2018. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 1 447 433 (2017.a puhaskahjum 96 408) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (tuhat eur)	1353	1455
Tulu muutus $= ((\text{müügitulu 2018} - \text{müügitulu 2017}) / \text{müügitulu 2017}) \times 100$	-7,03%	565,42%
Brutokasumi määr $= (\text{brutokasum} / \text{müügitulu}) \times 100$	52,36%	67,87%
Puhaskasum (tuhat eur)	-1447	-96
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja $= \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohutstised}$	2,68	1,32

24.01.2017 ühinesid Pirita Center OÜ ning BH MT 24 OÜ.

Ettevõtte tegevuse eesmärk on säilitada üüripindade täituvus ja pakkuda kohalikele elanikele meeldivat ajaveetmise keskust.

Juhtkond on plaaninud taastada negatiivse omakapitali järgnevate perioodide kasumi arvelt.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõukulu ei planeerita. Juhatus koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2018.a. tasu ei makstud.

Juhatusel liige

Tarmo Karotam

Juhatusel liige

Aušra Stankeviciene

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138 482	193 931	2
Nõuded ja ettemaksed	458 799	314 076	3
Kokku käibevarad	597 281	508 007	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 020 000	11 630 000	5
Kokku põhivarad	10 020 000	11 630 000	
Kokku varad	10 617 281	12 138 007	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	134 000	6
Võlad ja ettemaksed	222 525	248 667	7
Kokku lühiajalised kohustised	222 525	382 667	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 999 849	11 908 506	6
Võlad ja ettemaksed	67 232	71 726	7
Eraldised	68 826	47 351	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 135 907	12 027 583	
Kokku kohustised	12 358 432	12 410 250	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	-68 826	-47 351	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-227 392	-130 984	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 447 433	-96 408	
Kokku omakapital	-1 741 151	-272 243	
Kokku kohustised ja omakapital	10 617 281	12 138 007	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 353 295	1 455 699	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-644 677	-467 645	11
Mitmesugused tegevuskulud	-134 908	-221 829	12
Muud ärikulud	-1 621 302	-611 580	14
Ärikasum (kahjum)	-1 047 592	154 645	
Intressitulud	11	5	
Intressikulud	-399 852	-251 058	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 447 433	-96 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 447 433	-96 408	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 047 592	154 645
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	1 621 302	611 580
Kokku korrigeerimised	1 621 302	611 580
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-144 723	-236 930
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-25 772	-202 539
Kokku rahavood äritegevusest	403 215	326 756
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 620	-41 580
Laekunud intressid	11	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	26 809
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 609	-14 766
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 600 000	6 700 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 644 667	-6 811 667
Makstud intressid	-409 388	-210 402
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-10 050
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-454 055	-332 119
Kokku rahavood	-55 449	-20 129
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	193 931	214 060
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 449	-20 129
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 482	193 931

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 447 433	-96 408	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	-68 826	-47 351	8
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-68 826	-47 351	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-1 516 259	-143 759	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500		2 577 386	2 579 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-96 408	-96 408
Muutused reservides		-47 351		-47 351
Muud muutused omakapitalis			-2 708 370	-2 708 370
31.12.2017	2 500	-47 351	-227 392	-272 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 447 433	-1 447 433
Muutused reservides		-21 475		-21 475
31.12.2018	2 500	-68 826	-1 674 825	-1 741 151

31.12.2017 real muud muutused omakapitalis on toodud Pirita Center OÜ ning ettevõtte BH MT24 OÜ ühinemisega kaasnevad muutused omakapitalis.

Real muutused reservides on toodud 31.12.2018 seisuga tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse summa.

Juhtkond on plaaninud taastada negatiivse omakapitali järgnevatel perioodidel kasumi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pirita Center OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandlusstandard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi RTJ).

Pirita Center OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 1. Pirita Center OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Äriühendused

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandatava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Raha

Raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sh. tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sh. lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- * "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tuletisinstrumentid

Pirita Center OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära Swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse

algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja aruandekuupäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Intressimäära Swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele aruandekuupäeval.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu

nii riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel kui ka jooksvalt selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumulunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kommunaalteenuste tulu kajastatakse netomeetodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekkiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud lisas 9.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Pirita Center OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on

seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha	138 482	193 931
Kokku raha	138 482	193 931

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	181 609	181 609
Ostjatelt laekumata arved	181 609	181 609
Ettemaksed	277 190	277 190
Tulevaste perioodide kulud	1 418	1 418
Muud makstud ettemaksed	275 772	275 772
Kokku nõuded ja ettemaksed	458 799	458 799
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	251 507	251 507
Ostjatelt laekumata arved	251 507	251 507
Ettemaksed	62 569	62 569
Tulevaste perioodide kulud	1 336	1 336
Muud makstud ettemaksed	61 233	61 233
Kokku nõuded ja ettemaksed	314 076	314 076

31.12.2018 seisuga kajastub muud makstud ettemaksed all summas 275 772 eurot nõue tulenevalt Pirita Center OÜ aktsiate ostu-müügi lepingust eelmise omaniku vastu, millele õigus tingituna Pirita Center OÜ ja BH MT24 OÜ ühinemisest läks üle Pirita Center OÜ-le. Nõue on seotud lepingus müüja poolt garanteeritud neto ärituludega aastatel 2017-2018.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 219	10 121
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 219	10 121

Seisuga 31.12.2018 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 7 219 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	12 200 000
Ostud ja parendused	41 580
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-611 580
31.12.2017	11 630 000
Ostud ja parendused	11 302
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 621 302
31.12.2018	10 020 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	993 220	1 032 362
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	644 677	467 645

Sensitiivsusanalüüs							
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	9,75%
6,75%	11 150 000	10 950 000	10 760 000	10 570 000	10 390 000	10 210 000	10 040 000
7,00%	10 940 000	10 750 000	10 560 000	10 380 000	10 200 000	10 020 000	9 850 000
7,25%	10 740 000	10 550 000	10 370 000	10 190 000	10 020 000	9 850 000	9 680 000
7,50%	10 550 000	10 370 000	10 190 000	10 020 000	9 850 000	9 680 000	9 520 000
7,75%	10 380 000	10 200 000	10 030 000	9 860 000	9 690 000	9 530 000	9 370 000
8,00%	10 220 000	10 040 000	9 870 000	9 700 000	9 540 000	9 380 000	9 230 000
8,25%	10 060 000	9 890 000	9 730 000	9 560 000	9 400 000	9 250 000	9 090 000

Seisuga 31.12.2018 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt sõltumatu eksperdi kinnisvaraettevõtte Newsec Valuation EE OÜ hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit kümne aasta peale ning järgmisi sisendeid:

- diskontomäär 9,0%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 1,6-3,0%;
- vakantsusmäär 2,0-5,0% aastas;
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,5%.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud lisas 10 ning otsesed haldamiskulud on kajastatud lisas 11.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	4 937 349	0	4 937 349		1,4%+(6 kuu EURIBOR)	EUR	20.02.2022	
Emaettevõtte	7 062 500	0		7 062 500	4,50%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	11 999 849		4 937 349	7 062 500				
Laenukohustised kokku	11 999 849		4 937 349	7 062 500				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	6 580 006	134 000	6 446 006		6k. EURIBOR+1.55%	EUR	20.02.2022	
Emaettevõtte	5 462 500		5 462 500		3,80%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	12 042 506	134 000	11 908 506					
Laenukohustised kokku	12 042 506	134 000	11 908 506					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	10 020 000	11 630 000
Kokku	10 020 000	11 630 000

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on kajastatud lisas 5.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	95 449	95 449		
Maksuvõlad	7 219	7 219		4
Muud võlad	119 857	119 857		
Intressivõlad	102 331	102 331		
Muud viitvõlad	17 526	17 526		
Üüri tagatisrahad	67 232		67 232	
Kokku võlad ja ettemaksed	289 757	222 525	67 232	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 068	33 068		
Maksuvõlad	10 121	10 121		4
Muud võlad	205 478	205 478		
Intressivõlad	153 250	153 250		
Muud viitvõlad	52 228	52 228		
Üüri tagatisrahad	71 726		71 726	
Kokku võlad ja ettemaksed	320 393	248 667	71 726	

Seisuga 31.12.2018 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 7 219 eurot.

Intressivõlad sisaldavad võlga emaettevõttele. Intressivõlgnevus emaettevõttele on kajastatud lisa 16.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Intressi SWAP	68 826	47 351
Tuletisinstrumendid kokku	68 826	47 351

Intressimäära vahetustehingu tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks on AS-i SEB Pank noteering, mis seisuga 31.12.2018 oli 68 826 eurot.

Tuletisinstrumendi õiglane väärtus on kajastatud pikaajalise kohustisena.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2018.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. 31.12.2018 seisuga ettevõtte jaotamata kasum on negatiivne, mistõttu võimalikku tulumaksukohustust ja dividendide väljamaksmise summat ei ole välja arvatud.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 353 295	1 455 699	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 353 295	1 455 699	
Kokku müügitulu	1 353 295	1 455 699	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent	993 220	1 032 362	5
Kommunaalteenused	360 075	423 337	
Kokku müügitulu	1 353 295	1 455 699	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Energia	191 070	187 534	
Elektrienergia	144 809	144 617	
Soojusenergia	46 261	42 917	
Veevarustusteenused	24 567	29 165	
Valveteenus	15 883	47 796	
Koristusteenus	29 274	64 351	
Kindlustus	3 975	0	
Maamaks	72 603	70 458	
Hoolduskulud	99 262	32 341	
Muud hoone ülalpidamiskulud	30 000	36 000	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	178 043	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	644 677	467 645	5

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	17 922	70 953
Turunduskulud	43 760	73 230
Juriidilised kulud	73 226	77 646
Kokku mitmesugused tegevuskulud	134 908	221 829

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei omanud 2018. aastal palgalist tööjõudu.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 621 302	611 580	5
Kokku muud ärikulud	1 621 302	611 580	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	399 852	251 058
Kokku intressikulud	399 852	251 058

Seotud osapooltele arvestatud intressikulud on toodud lisas 16.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Baltic Horizon Fund
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	7 164 831	5 618 181

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Baltic Horizon Fund	1 600 000	4,50%	EUR	31.12.2026

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Baltic Horizon Fund	6 700 000	3,80%	EUR	31.12.2026

Seisuga 31.12.2018 koosnes kohustus emaettevõtja ees laenukohustisest summas 7 062 500 (2017.a. 5 462 500) ning intressivõlast summas 102 331 (2017.a. 155 681) eurot. 2018. aastal sai ettevõtte emaettevõtja käest laenu 1 600 000 eurot.

Aruandeaasta intressikulu summa on 102 331 (2017.a. 155 681) eurot. Laenukohustised on kajastatud lisas 6, intressikulud on kajastatud lisas 15.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2018. aastal tasusid ei arvestatud.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte loodab omakapitali taastada tulevaste perioodide kasumi arvelt. Ettevõtte emaettevõtte on kinnitanud tütarettvõttele finantstoetuse andmist kuni 31.12.2019 ja vajadusel edaspidi. Baltic Horizon Fund tagab, et tütarettvõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud. Lisaks sellele ei nõua emaettevõtte, et tütarettvõtte maksaks 2019. aastal tagasi laenu ja kogunenud intresse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2019

Pirita Center OÜ (registrikood: 12992834) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI OJA	Sisestaja	02.07.2019
TARMO KAROTAM	Management board member	04.07.2019
TOOMAS ÜTSIK	Juhatuse liige	10.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Pirita Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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 arvestusekspertide 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 arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2018 on negatiivne. Ettevõtte juhtkonna plaan omakapitali taastamiseks on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 17. Baltic Horizon Fund on lubanud tagada ettevõttele finantsoetuse andmist kuni 31. detsember 2019 ja vajadusel edaspidi. Nimetatud plaanist tulenevalt on ettevõtte juhtkond koostanud raamatupidamise aastaaruande tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamus. 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.

Kasutame auditeerides 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, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 alusprintsiibi 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 arvamus. 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/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

11.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Center OÜ (registrikood: 12992834) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	11.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-227 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 447 433
Kokku	-1 674 825
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 674 825
Kokku	-1 674 825

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1353295	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6309420
E-posti aadress	info@piirita.ee
Veebilehe aadress	www.piirita.ee