

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Pirita Center OÜ

registrikood: 12992834

tänavatalu nimi, Hobujaama tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6309420

e-posti aadress: info@piritakeskus.eu

veebilehe aadress: piritakeskus.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Muud ärikulud	12
Lisa 7 Intressikulud	13
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Muud võlad	18
Lisa 14 Tuletisinstrumendid	18
Lisa 15 Osakapital	19
Lisa 16 Seotud osapooled	19
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Pirita Center OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte, kelle omanduses on Pirita ostukeskus Tallinnas aadressiga Merivälja tee 24.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks on pakkuda Pirita elanikele meeldivat ostlemise ning ajaveetmise kohta. Ettevõttele on oluline hoida hoonet heas korras ning arendada edasi teenuste ning kaupade pakkumist keskuses üheskoos välja valitud üürnikega.

Pirita Center OÜ 2020.a. realiseerimise netokäive oli 928 794 (2019.a. 954 238) eurot. 2020. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 193 274 (2019.a. 47 813) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh eur)	929	954
Tulu muutus = ((müügitulu 2020 - müügitulu 2019)/müügitulu 2019) x 100	-2,7%	-16,1%
Brutokasumi määr = (brutokasum/müügitulu) x 100	78,3%	78,3%
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	-193	-48
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised	5,51	2,49

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

22.detsembril 2020 tegi ettevõtte ainuosanik otsuse moodustada vabatahtlik reservkapital. Vabatahtlik reservkapital moodustati kandes osaliselt laenukohustis ja intressikohustis ainuosaniku ees summas 2 200 000 EUR omakapitali.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ja ka edaspidises tegevuses tööjõukulu ei planeerita.

Juhatuse koosneb 3 liikmest ning juhatuse liikmetele 2020.a. tasu ei makstud.

Juhatuse liige
Juraté Gaspariuniené

Juhatuse liige
Aušra Stankevicienė

Juhatuse liige
Tarmo Karotam

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	928 794	954 238	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-201 872	-207 268	3
Brutokasum (-kahjum)	726 922	746 970	
Üldhalduskulud	-114 590	-123 164	4
Muud äritulud	4 820	1 202	5
Muud ärikulud	-394 763	-254 430	6
Ärikasum (kahjum)	222 389	370 578	
Intressikulud	-413 700	-416 411	7
Muud finantstulud ja -kulud	-1 963	-1 980	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-193 274	-47 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 274	-47 813	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 274	-47 813	
Muu koondkasum (-kahjum):			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	21 163	-7 174	14
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	21 163	-7 174	
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-172 111	-54 987	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	727 032	421 712	
Nõuded ja ettemaksed	343 662	359 533	9
Kokku käibevarad	1 070 694	781 245	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 580 000	9 850 000	10
Kokku põhivarad	9 580 000	9 850 000	
Kokku varad	10 650 694	10 631 245	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	194 441	314 031	12
Kokku lühiajalised kohustised	194 441	314 031	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 141 369	12 001 859	11
Võlad ja ettemaksed	28 296	35 493	12
Eraldised	54 837	76 000	14
Kokku pikaajalised kohustised	10 224 502	12 113 352	
Kokku kohustised	10 418 943	12 427 383	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Muud reservid	2 145 163	-76 000	14,15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 722 638	-1 674 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 274	-47 813	
Kokku omakapital	231 751	-1 796 138	
Kokku kohustised ja omakapital	10 650 694	10 631 245	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	222 389	370 578	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	393 683	254 430	6
Kokku korrigeerimised	393 683	254 430	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 904	99 282	9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 220	-87 262	12
Kokku rahavood äritegevusest	621 756	637 028	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-123 683	-84 430	10
Laekunud intressid	16	14	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-123 667	-84 416	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-192 769	-269 382	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-192 769	-269 382	
Kokku rahavood	305 320	283 230	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	421 712	138 482	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	305 320	283 230	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	727 032	421 712	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	-68 826	-1 674 825	-1 741 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-47 813	-47 813
Muutused reservides	0	-7 174	0	-7 174
31.12.2019	2 500	-76 000	-1 722 638	-1 796 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-193 274	-193 274
Muutused reservides	0	2 221 163	0	2 221 163
31.12.2020	2 500	2 145 163	-1 915 912	231 751

22. detsembril 2020 tegi ettevõtte ainuosanik otsuse moodustada vabatahtlik reservkapital. Vabatahtlik reservkapital moodustati kandes osaliselt laenukohustis ja intressikohustis ainuosaniku ees summas 2 200 000 EUR omakapitali.

Aruandeperioodil toimunud muutused muudes reservides on avalikustatud lisas 14. Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 15.

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 2020. aastal kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr 2.

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 kohe 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 kohe 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 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ja 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest 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 15.

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 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	928 794	954 238
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	928 794	954 238
Kokku müügitulu	928 794	954 238
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	721 254	797 987
Kommunaalteenused jms.	207 540	156 251
Kokku müügitulu	928 794	954 238

Seisuga 31.12.2020.a. saadakse hoone väljarendimisest mittekatkestatavate rentidena tulevastel perioodidel renditulu summas 3 485 344 (2019.a. 4 027 607) eurot.

Mittekatkestatavaks rendilepinguks ei loeta selliseid sõlmitud rendi kokkuleppeid, mis sisaldavad klauslit, mille kohaselt on rentnikul õigus lõpetada rendi kokkulepe kuni kuue kuulise etteteatamise ajaga. Mittekatkestatavate rendilepingute puhul eeldatakse konservatiivselt, et rendi kokkulepe lõpeb esimesel lepingu katkestamise võimalusel.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Valveteenus	6 186	7 204	
Koristusteenus	62 890	66 636	
Kindlustus	3 168	3 440	
Maamaks	76 487	74 890	
Hoolduskulud	53 141	54 263	
Muud hoone ülalpidamiskulud	0	835	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	201 872	207 268	10

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2020	2019
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-528	10 858
Juriidilised kulud	49 805	37 785
Auditeerimiskulud	6 479	6 545
Kinnisvara hindamise kulud	1 750	3 150
Haldus- ja raamatupidamisteenus	33 660	34 550
Maaklerteenus	1 000	2 464
Turunduskulud	22 178	23 730
Muud teenused	246	4 082
Kokku üldhalduskulud	114 590	123 164

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2020	2019
Muud	4 820	1 202
Kokku muud äritulud	4 820	1 202

Lisa 6 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	393 683	254 430	10
Muud	1 080	0	
Kokku muud ärikulud	394 763	254 430	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	413 700	416 411	11
Kokku intressikulud	413 700	416 411	

Intressikulu laenudelt sisaldab 2020. aastal 321 014 (2019.a. 322 227) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 16).

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulud	47	30
Muud finantskulud	-2 010	-2 010
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 963	-1 980

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 572	40 572
Ostjatelt laekumata arved	84 064	84 064
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-43 492	-43 492
Muud nõuded	47	47
Intressinõuded	47	47
Ettemaksed	279 673	279 673
Tulevaste perioodide kulud	3 901	3 901
Muud makstud ettemaksed	275 772	275 772
Muud	23 370	23 370
Kokku nõuded ja ettemaksed	343 662	343 662
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58 200	58 200
Ostjatelt laekumata arved	113 361	113 361
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-55 161	-55 161
Muud nõuded	16	16
Intressinõuded	16	16
Ettemaksed	276 867	276 867
Tulevaste perioodide kulud	1 095	1 095
Muud makstud ettemaksed	275 772	275 772
Muud	24 450	24 450
Kokku nõuded ja ettemaksed	359 533	359 533

31.12.2020 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 10 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	10 020 000
Ostud ja parendused	84 430
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-254 430
31.12.2019	9 850 000
Ostud ja parendused	123 683
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-393 683
31.12.2020	9 580 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	721 254	797 987
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-201 872	-207 268

Sensitiivsusanalüüs							
Kapitalisatsioonimäär väljumisel	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär	Diskontomäär
	9,13%	9,38%	9,63%	9,88%	10,13%	10,38%	10,63%
7,25%	10 600 000	10 410 000	10 230 000	10 060 000	9 880 000	9 720 000	9 550 000
7,50%	10 410 000	10 230 000	10 060 000	9 890 000	9 720 000	9 550 000	9 390 000
7,75%	10 240 000	10 070 000	9 890 000	9 730 000	9 560 000	9 400 000	9 240 000
8,00%	10 080 000	9 910 000	9 740 000	9 580 000	9 410 000	9 260 000	9 100 000
8,25%	9 930 000	9 760 000	9 600 000	9 430 000	9 280 000	9 120 000	8 970 000
8,50%	9 790 000	9 620 000	9 460 000	9 300 000	9 150 000	8 990 000	8 850 000
8,75%	9 660 000	9 490 000	9 330 000	9 180 000	9 020 000	8 880 000	8 730 000

Seisuga 31.12.2020 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 9,88%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 2%;
- vakantsusmäär 2% aastas;
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 8,00%.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 393 683 (2019.a. 254 430) eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 6). Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu on aruandeaastal 721 254 (2019.a. 797 987) eurot (lisa 2) ning kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on aruandeaastal 201 872 (2019.a. 207 268) eurot (lisa 3).

Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek (lisa 11).

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*AS SEB Pank	4 943 666	0	4 943 666	0	1,40%+6k Euribor	EUR	20.02.2022	
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-2 297	0	-2 297	0		EUR	20.02.2022	
Baltic Horizon Fund	5 200 000	0	0	5 200 000	4,50%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	10 141 369	0	4 941 369	5 200 000				
Laenukohustised kokku	10 141 369	0	4 941 369	5 200 000				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
*AS SEB Pank	4 943 666	0	4 943 666	0	1,40%+6k Euribor	EUR	20.02.2022	
AS SEB Pank laenu lepingutasu	-4 307	0	-4 307	0		EUR	20.02.2022	
Baltic Horizon Fund	7 062 500	0	0	7 062 500	4,50%	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	12 001 859	0	4 939 359	7 062 500				
Laenukohustised kokku	12 001 859	0	4 939 359	7 062 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	9 580 000	9 850 000
Kokku	9 580 000	9 850 000

* Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Tallinnas Merivälja tee 24 asuvalle kinnistule, hüpoteegisummaga 22 000 000 eurot AS SEB Pank kasuks. Kaaskoormatud on kinnistud aadressidega Pärnu mnt.139A/Kohila 2A ja Pärnu mnt.139C, Tallinn. Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 9 580 000 eurot (lisa 10).

Laenudega seotud intressikulud on toodud lisa 7.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	32 359	32 359	0	
Maksuvõlad	10 867	10 867	0	
Muud võlad	150 183	150 183	0	
Intressivõlad	145 663	145 663	0	13
Muud viitvõlad	4 520	4 520	0	13
Deposiidid	29 328	1 032	28 296	
Kokku võlad ja ettemaksed	222 737	194 441	28 296	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	37 264	37 264	0	
Maksuvõlad	9 867	9 867	0	
Muud võlad	266 780	266 780	0	
Intressivõlad	262 231	262 231	0	13
Muud viitvõlad	4 549	4 549	0	13
Saadud ettemaksed	120	120	0	
Muud saadud ettemaksed	120	120	0	
Deposiidid	35 493	0	35 493	
Kokku võlad ja ettemaksed	349 524	314 031	35 493	

Seisuga 31.12.2020 koosnes maksuvõlg käibemaksust summas 10 867 (2019.a. 9 867) eurot.

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	145 663	145 663	0	
AS SEB Pank	17 591	17 591	0	12
Baltic Horizon Fund	128 072	128 072	0	12,16
Muud viitvõlad	4 520	4 520	0	12
Kokku muud võlad	150 183	150 183	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	262 231	262 231	0	
AS SEB Pank	17 673	17 673	0	12
Baltic Horizon Fund	244 558	244 558	0	12,16
Muud viitvõlad	4 549	4 549	0	12
Kokku muud võlad	266 780	266 780	0	

Lisa 14 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Intressi SWAP	54 837	76 000
Tuletisinstrumendid kokku	54 837	76 000

18. mail 2017 sõlmis ettevõtte AS-ga SEB Pank intressimäära swap lepingu kindlustamaks swap lepingu muutuva intressimäära kõikumisi tulevikus. Vastavalt lepingule toimub muutuva intressimäära, 6-kuu Euribor, vahetustehing fikseeritud intressimäära vastu. Intressimäära swap leping on kehtiv kuni 21. veebruar 2022. Tuletisinstrumendiga seotud maksed teostatakse eurodes.

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

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse aluseks on AS-i SEB Pank noteering, mis seisuga 31.12.2020 oli -54 837 (31.12.2019 -76 000) eurot. Tuletisinstrumendi õiglane väärtus on kajastatud pikaajalise kohustisena.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2019.a. koosneb ettevõtte osakapital ühest 2 500 eurose nimiväärtusega osast, mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks ja maksimaalseks suuruseks lubatud vastavalt 2 500 ja 10 000 eurot. 22. detsembril 2020 tegi ettevõtte ainuosanik otsuse moodustada vabatahtlik reservkapital. Vabatahtlik reservkapital moodustati kandes osaliselt laenukohustis ja intressikohustis ainuosaniku ees summas 2 200 000 EUR omakapitali.		

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31.12.2020.a. moodustab 1 915 912 (2019.a. 1 722 638) eurot, mille tulemusel ei teki ettevõtte potentsiaalset tulumaksukohustist.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 328 072	7 307 058

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	1 862 500	437 500	4,50%	EUR	31.12.2026

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Baltic Horizon Fund	0	0	180 000	4,50%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	321 014	322 227

Pirita Center OÜ emaettevõtja on Baltic Horizon Fund, mis on Eestis registreeritud lepinguline kinnisvarafond ja mida valitseb Northern Horizon Capital AS. Kuna fond ei ole juriidiline isik, siis hoiab Northern Horizon Capital AS Pirita Center OÜ osasid oma nimel ning fondi arvel.

Seisuga 31.12.2020 koosnes kohustis emaettevõtja ees laenukohustisest summas 5 200 000 (2019.a. 7 062 500) eurot (lisa 11) ning intressivõlast summas 128 072 (2019.a. 244 558) eurot (lisa 13).

22. detsembril 2020 ainuosaniku otsusega tasaarveldati laenukohustis summas 1 862 500 eurot ja intressikohustis summas 337 500 eurot Baltic Horizon Fund ees kandes selle omakapitali moodustades vabatahtliku reservkapitali.

Emaettevõtjaga seotud ostud sisaldavad endas saadud laenu intressikulusid (lisa 7).

2020.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses hakkas maailmas levima uus koroonaviirus (COVID-19), mis on oluliselt mõjutanud erinevate riikide, sh Balti riikide, ettevõtteid ja majandust. Viiruse levik muutis oluliselt Pirita Center OÜ ning Baltic Horizon Fundi (ettevõtte emaettevõtja, edaspidi Fond) tegevuskeskkonda ja avaldas negatiivset mõju ettevõtte ning Fondi nii 2020. aasta kui ka 2021. aasta majandustulemustele.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

2021. aastal oli Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmenti ja teiste rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumispäringud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus. Juhtkond saab regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.

Fondis on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid). Vajadusel toetab Fond Pirita Center OÜ'd rahaliselt, et ettevõtte saaks täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2021. aastal.

Investeeringud on osaliselt edasi lükatud (ümber)arendusprojektidesse, et tagada piisav kogus raha ja raha ekvivalente.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2021

Pirita Center OÜ (registrikood: 12992834) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI OJA	Sisestaja	24.05.2021
TARMO KAROTAM	Juhatuse liige	24.05.2021
AUŠRA STANKEVIEN	Board member	24.05.2021
Resolutsioon:	I hereby approve this annual report for submission.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Center OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Pirita Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme läitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

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 alusprintsipi, 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 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.

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 arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

24.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Center OÜ (registrikood: 12992834) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	24.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 722 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 274
Kokku	-1 915 912
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 915 912
Kokku	-1 915 912

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	928794	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6309420
E-posti aadress	info@piritakeskus.eu
Veebilehe aadress	piritakeskus.eu