

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Pirita Tee Development OÜ

registrikood: 11997083

tänavanimi, maja number: Roosikrantsi tn. 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10119

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	12
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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Pirita Tee Development majandustegevus algas 2010.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid.

Covid-19 mõju

COVID'il otsest negatiivset mõju ettevõttele polnud ja ei eelda ka seda olema 2021.aastal.

Juhtkond usub, et on ette võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

OÜ Pirita Tee Development peamised finantsnäitajad	2020	2019
Omakapitali kordaja (%)	76	75
Juurdekasvutempo (%)		
Müügitulu	5	-59
Ärikasum	58	-93
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	22	14
Käibe puhasrentaablus	5	-5
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	1,29	1,92
<i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Müügitulu*100</i> <i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Müügitulu *100</i> <i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i> <i>Müügitulu kasv = (Müügitulu 2020 - Müügitulu 2019) / Müügitulu 2019</i> <i>Ärikasumi kasv = (Ärikasum 2020 - Ärikasum 2019) / Ärikasum2019</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	230 474	323 443	
Nõuded ja ettemaksed	30 980	24 496	2
Kokku käibevarad	261 454	347 939	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 345 378	10 261 953	4
Materiaalsed põhivarad	0	370	5
Kokku põhivarad	10 345 378	10 262 323	
Kokku varad	10 606 832	10 610 262	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	202 373	181 355	7
Kokku lühiajalised kohustised	202 373	181 355	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 244 986	2 377 015	6
Võlad ja ettemaksed	139 124	70 334	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 384 110	2 447 349	
Kokku kohustised	2 586 483	2 628 704	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 704 550	3 704 550	9
Ülekurss	1 641 095	1 641 095	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 635 913	2 675 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 791	-39 686	
Kokku omakapital	8 020 349	7 981 558	
Kokku kohustised ja omakapital	10 606 832	10 610 262	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	811 144	771 976	10
Muud äritulud	194	1 722	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-157 195	-172 232	11
Mitmesugused tegevuskulud	-44 135	-71 561	12
Tööjõukulud	-204 726	-193 206	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-229 586	-225 647	4,5
Muud ärikulud	-165	0	
Ärikasum (kahjum)	175 531	111 052	
Intressikulud	-136 762	-150 766	
Muud finantstulud ja -kulud	22	28	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 791	-39 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 791	-39 686	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	175 531	111 052	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	229 586	225 647	4,5
Muud korrigeerimised	0	8 389	
Kokku korrigeerimised	229 586	234 036	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 484	20 772	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 018	-19 315	
Laekunud intressid	22	5	
Kokku rahavood äritegevusest	419 673	346 550	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-312 641	-155 988	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-312 641	-155 988	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-132 029	-267 829	6, 14
Makstud intressid	-67 972	-92 171	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 001	-360 000	
Kokku rahavood	-92 969	-169 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	323 443	492 881	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-92 969	-169 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	230 474	323 443	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3 704 550	1 641 095	2 675 599	8 021 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-39 686	-39 686
31.12.2019	3 704 550	1 641 095	2 635 913	7 981 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	38 791	38 791
31.12.2020	3 704 550	1 641 095	2 674 704	8 020 349

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pirita Tee Development (edaspidi ka Ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse Standardist. Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 50 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes soetusmaksumuse meetodist.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parandused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara

bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test. Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, välja arvatud firmaväärtus, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepeelsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	50
Muud materiaalsed põhivarad	5

Rendid

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

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 kuuluvas 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirja ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende 20/80.

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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 409	30 409	
Ostjatelt laekumata arved	30 409	30 409	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	141	141	3
Muud nõuded	21	21	
Intressinõuded	21	21	
Ettemaksed	409	409	
Tulevaste perioodide kulud	49	49	
Muud makstud ettemaksed	360	360	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 980	30 980	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 805	23 805	
Ostjatelt laekumata arved	32 194	32 194	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 389	-8 389	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	171	171	3
Muud nõuded	23	23	
Intressinõuded	23	23	
Ettemaksed	497	497	
Tulevaste perioodide kulud	137	137	
Muud makstud ettemaksed	360	360	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 496	24 496	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 352	0	11 291
Üksikisiku tulumaks	0	4 614	0	4 608
Erisoodustuse tulumaks	0	160	0	162
Sotsiaalmaks	0	7 827	0	7 816
Kohustuslik kogumispension	0	380	0	380
Töötuskindlustusmaksed	0	263	0	262
Ettemaksukonto jääk	141		171	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	141	22 596	171	24 519

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	11 317 809	11 317 809
Akumuleeritud kulum	-1 055 856	-1 055 856
Jääkmaksumus	10 261 953	10 261 953
Ostud ja parendused	312 641	312 641
Amortisatsioonikulu	-229 216	-229 216
31.12.2020		
Soetusmaksumus	11 630 450	11 630 450
Akumuleeritud kulum	-1 285 072	-1 285 072
Jääkmaksumus	10 345 378	10 345 378

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	791 019	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-157 195	

Seisuga 31.12.2020 omab ettevõtte hoonestusõigust aadressil Roosikrantsi 11, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on ära toodud aastaaruande lisas 11.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	5 554	5 554
Akumuleeritud kulum	-5 184	-5 184
Jääkmaksumus	370	370
Amortisatsioonikulu	-370	-370
31.12.2020		
Soetusmaksumus	5 554	5 554
Akumuleeritud kulum	-5 554	-5 554
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	1 470 651	0	1 470 651	0	6%	EUR	12.2022
Olulise osalusega eraisikust omaniku lähedase pereliikme valitseva mõju all olev ettevõtja	774 335	0	774 335	0	6%	EUR	12.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 244 986		2 244 986	0			
Laenukohustised kokku	2 244 986		2 244 986	0			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	1 602 680	0	1 602 680	0	6%	EUR	12.2022
Olulise osalusega eraisikust omaniku lähedase pereliikme valitseva mõju all olev ettevõtja	774 335	0	774 335	0	6%	EUR	12.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 377 015	0	2 377 015	0			
Laenukohustised kokku	2 377 015	0	2 377 015	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 687	23 687	0	
Võlad töövõtjatele	17 054	17 054	0	
Maksuvõlad	22 596	22 596	0	3
Muud võlad	143 041	3 917	139 124	
Intressivõlad	139 124	0	139 124	
Muud viitvõlad	3 917	3 917	0	
Saadud ettemaksed	30 125	30 125	0	
Tulevaste perioodide tulud	30 125	30 125	0	
Tagatised	104 994	104 994	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	341 497	202 373	139 124	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 733	22 733	0	
Võlad töövõtjatele	16 999	16 999	0	
Maksuvõlad	24 519	24 519	0	3
Muud võlad	74 280	3 946	70 334	
Intressivõlad	70 334	0	70 334	
Muud viitvõlad	3 946	3 946	0	
Saadud ettemaksed	29 500	29 500	0	
Tulevaste perioodide tulud	29 500	29 500	0	
Tagatised	83 658	83 658	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	251 689	181 355	70 334	

Real "Tagatised" on kajastatud üürnike poolt tasutud üüri deposiidid.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 139 975	2 108 730
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	534 993	527 183
Kokku tingimuslikud kohustised	2 674 968	2 635 913

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.a.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 704 550	3 704 550
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	811 144	771 976
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	811 144	771 976
Kokku müügitulu	811 144	771 976
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	791 019	771 976
Tehnohooldus	20 125	0
Kokku müügitulu	811 144	771 976

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Hoonete hooldus ja kommunaalkulud	-59 334	-101 260
Hoonete halduskulud	-5 068	-8 723
Hoonestusõigustasu	-46 573	-46 573
Kinnisvara maaklerite teenustasud	-30 964	-420
Maamaks	-15 256	-15 256
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-157 195	-172 232

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	0	-8 293
Energia	-690	-1 591
Elektrienergia	-391	-1 143
Soojusenergia	-299	-448
Mitmesugused bürookulud	-325	-6 918
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 744	-2 202
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-8 389
Juriidilised teenused	-32 113	-26 163
Audiitorkontroll ja raamatupidamine	-3 500	-3 500
Side ja internet	-248	-562
Kindlustused	-885	-747
Korrashoid- ja olmekulud	-1 933	-10 056
IT-kulud	-188	-186
Panga teenused	-1 645	-1 726
Muud	-864	-1 228
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-44 135	-71 561

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-153 567	-144 876
Sotsiaalmaksud	-51 159	-48 330
Kokku tööjõukulud	-204 726	-193 206
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	269	1 540 276	292	1 650 102
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132	0	71	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	843 834	0	797 246

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	132 029	67 972	6%	EUR	12.2022

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	177 946	62 054	6%	EUR	12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Olulise osalusega eraisikust omaniku lähedase pereliikme valitseva mõju all olev ettevõtja	89 883	30 117	6%	EUR	12.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	6 523	28 743	3 809
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 753	0	1 112

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	82 908	79 719

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2021

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	28.05.2021
SANDU HUBAN	Juhatuse liige	28.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Tee Development OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Pirita Tee Development OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Kaie Maennel

Vandeaudiitori number 563

Aktsiaselts Deloitte Audit Eesti

Auditoorteevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10119

28.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIE MAENNEL	Vandeaudiitor	28.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 635 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 791
Kokku	2 674 704

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	791019	97.52%	Jah

Sidevahendid

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