

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Piirimäe 8

registrikood: 12860535

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Muu oluline informatsioon	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Piirimäe 8 asutati juunis 2015.a. Ettevõtte põhitegevuseks on 2015 .a. omandatud laohoone (hoonestatud kinnistu asukohaga Piirimäe 8, Tallinn) väljaüürimine.

Kinnistu ostu finantseeriti panga- ja omanikulaenudega. 2021.a. jätkab ettevõtte kinnisvara üürile andmist. Ettevõtte põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Üüritulu vähenemine 2020. aastal on seotud üürnike vahetusega ning Covid-19 kriisiga. Juhatus eeldab, et üüritulu langus on ajutine ning üüritulu taastub tavapärasele tasemele tervishoiukriisi möödumisel.

Ettevõttes 2020.a aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantstulemused	2020	2019
Müügitulu	351 903 EUR	368 466 EUR
Puhaskasum	124 569 EUR	177 846 EUR
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku	3,6%	5,2%
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku	15,6%	26,5%
ROIC (%)=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	10,7%	15,3%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 797	83 217	
Nõuded ja ettemaksed	13 747	19 341	
Nõuded ostjate vastu	12 113	16 651	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68	64	
Muud nõuded	368	1 418	
Ettemaksed	1 198	1 208	
Kokku käibevarad	115 544	102 558	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	2
Kokku põhivarad	3 315 398	3 315 398	
Kokku varad	3 430 942	3 417 956	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	143 340	143 340	4
Võlad ja ettemaksed	108 534	76 483	
Võlad tarnijatele	8 031	7 303	
Maksuvõlad	4 468	4 200	
Muud võlad	78 217	47 162	
Muud saadud ettemaksed	17 818	17 818	
Kokku lühiajalised kohustised	251 874	219 823	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 384 290	2 527 630	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 384 290	2 527 630	
Kokku kohustised	2 636 164	2 747 453	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	667 753	489 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 275	177 846	
Kokku omakapital	794 778	670 503	
Kokku kohustised ja omakapital	3 430 942	3 417 956	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	351 903	368 466	2
Muud äritulud	1 179	2 594	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 274	-93 349	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 548	-8 674	
Muud ärikulud	-837	-837	
Ärikasum (kahjum)	270 423	268 200	
Intressitulud	9	8	
Intressikulud	-146 157	-90 362	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	124 275	177 846	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 275	177 846	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piirimäe 8 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna Juhendid. OÜ Piirimäe 8 aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja nõudmiseni hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Õiglast väärtust hinnatakse kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (diskonteeritud üürirahavood). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Piirimäe 8 OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäevast tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Muud äritulud on saadud trahvid ja viivised.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 315 398
31.12.2019	3 315 398
31.12.2020	3 315 398

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	292 829	302 485
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 400	23 400

Juhtkond on hinnanud vara õiglast väärtust vastavalt diskonteeritud rahavoogude meetodile.

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	292 829	302 485
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	306 988	301 485

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398
Kokku	3 315 398	3 315 398

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 361 630	143 340	1 218 290		3 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2021
Omaniku laen	583 000	0	583 000		10%	EUR	31.03.2022
Seotud osapoole laen	583 000	0	583 000		10%	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 527 630	143 340	2 384 290				
Laenukohustised kokku	2 527 630	143 340	2 384 290				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 504 970	143 340	1 361 630		3 kuu Euribor + 2%	EUR	29.06.2021
Omaniku laen	583 000	0	583 000		5%	EUR	31.03.2022
Seotud osapoole laen	583 000	0	583 000		5%	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 670 970	143 340	2 527 630				
Laenukohustised kokku	2 670 970	143 340	2 527 630				

Pangalaenu laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (loan covenants) suhtarvude osas, millele Piirimäe 8 OÜ finantsnäitajad peavad vastama. Vastasel korral võib olla pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31.12.2020 (ja seisuga 31.12.2019) vastasid ettevõtte finantsnäitajad kõikidele laenulepingu tingimustele.

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvara investeering maksumusega 3 315 398 eurot. Lisa 2.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	633 622	534 203
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	158 406	133 551
Kokku tingimuslikud kohustised	792 028	667 754

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 245 354	1 214 435

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	5 200

Omanikud on andnud SEB investeerimislaenule garantii kõigi garantiandjate peale kokku 300 000 eurot. 2020. a. jooksul on tasutud omanikulaenude intresse summas 86 000 eurot.

Lisa 7 Muu oluline informatsioon

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ning praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele, mõjutades sealhulgas ka Piirimäe 8 OÜ tegevust. Juhtkond käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Kelnase Piirimäe 8 OÜ-le, kuid juhtkond jätkab koronaviiruse kriisi mõju monitoorimist ettevõtte tegevusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2021

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	15.02.2021
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	15.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piirimäe 8 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Piirimäe 8 lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Piirimäe 8 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeaudiitor, litsents nr 511

LK Konsultatsioonid OÜ

Tegevusluba nr 290

Pärnu mnt 12, 10146 Tallinn

15. veebruar 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	15.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	667 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 275
Kokku	792 028
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	792 028
Kokku	792 028

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	351903	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
IVARD OÜ	10892608	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com