

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Esplanaadi Maja

registrikood: 11295085

tänava/talu nimi, Rüütli 41

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80011

telefon: +372 4477000, +372 5046918

faks: +372 4477009

e-posti aadress: andres.sutt@lvm.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Muud võlad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtunud raamatupidamise seadusest ja heast tavast. Juhatus kajastab äriseadustikust lähtuvalt õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu	7612	5647
Brutokasumi määr (%)	50	79
Puhaskasum (-kahjum)	-8147	-15 357

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
-----------------	--

OÜ Esplanaadi Maja peamiseks tegevuseks on kinnisvara üürileandmine ja käitus

Esplanaadi Maja OÜ omandas 2006 aasta lõpus kinnistu Pärnus, Esplanaadi 42a.

Käesolevalt on kinnistul tegutsev hotell Vesiroos, mis on antud ettevõttena rendile alates 01.06.2008. Hoonele on tehtud parendusi, välja on vahetatud mööbel.

2009 aastal algatati detailplaneering, mille eesmärgiks on saada juurde ehitusõigust ühe korruse pealeehitusena, et saada juurde 9 numbrituba.

2012 aastal detailplaneeringu kehtestamiseni ei jõutud.

2013 aastal muutusi tegevuses ette nähtud ei ole, sobiva huvilise korral on plaanis kinnistu võõrandada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 855	5 482	2
Nõuded ja ettemaksud	91	105	3,4,5
Kokku käibevara	9 946	5 587	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	511 293	511 293	6
Kokku põhivara	511 293	511 293	
Kokku varad	521 239	516 880	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	379 060	379 060	7
Võlad ja ettemaksud	87 226	74 720	8,9,10
Kokku lühiajalised kohustused	466 286	453 780	
Kokku kohustused	466 286	453 780	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 015	12 015	
Kohustuslik reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 011	65 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 147	-15 357	
Kokku omakapital	54 953	63 100	
Kokku kohustused ja omakapital	521 239	516 880	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	7 612	5 647	12
Muud äritulud	0	1	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 824	-1 173	14
Mitmesugused tegevuskulud	-566	-880	15
Muud ärikulud	0	-1	16
Ärikasum (kahjum)	3 222	3 594	
Finantstulud ja -kulud	-11 369	-18 951	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 147	-15 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 147	-15 357	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 222	3 594	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	108	3,4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 134	728	8,9,10
Kokku rahavood äritegevusest	4 370	4 430	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	3	2	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	2	
Kokku rahavood	4 373	4 432	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 482	1 050	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 373	4 432	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 855	5 482	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	12 015	1 074	65 368	78 457
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-15 357	-15 357
31.12.2011	12 015	1 074	50 011	63 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-8 147	-8 147
31.12.2012	12 015	1 074	41 864	54 953

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Esplanaadi Maja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetava nõuetega. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamisseaduses, EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljastatud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamist peetakse raamatupidamisprogrammis Hansa Raama.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja arvelduskontol.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglase väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks võivad olla:

* Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

- * Tütar- ja sidusettevõtted;
- * Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * Tegev ja kõrgem juhtkond, s.t osaühingu juhatuse ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Kasumiaruande koostamisel kasutatakse skeemi nr 1

Kasumiaruandes on tulud ja kulud esitatud tekkepõhiselt järgides raamatupidamise tulude-kulude vastavuse printsiipi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärset hinnata.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineeritud mitterahalised majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	219	219
Arvelduskontod	9 636	5 263
Kokku raha	9 855	5 482

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	60	60			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5			5
Ettemaksed	40	40			
Tulevaste perioodide kulud	40	40			
Kokku nõuded ja ettemaksed	105	105			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	45	45			4
Ostjatelt laekumata arved	45	45			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6			5
Ettemaksed	40	40			
Tulevaste perioodide kulud	40	40			
Kokku nõuded ja ettemaksed	91	91			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	45	60	3
Maksetähtaeg pole saabunud	45	26	
Maksetähtaeg ületatud 0-30 päeva	0	34	
Kokku nõuded ostjate vastu	45	60	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4		21
Ettemaksukonto jääk	2	5	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	5	21

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	511 293
31.12.2011	511 293
31.12.2012	511 293

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 612	5 647
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 824	1 173

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen (sidusettevõtelt)	292 779	292 779			3%	EUR	31.12.2013	
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2013	
Lühiajalised laenud kokku	379 060	379 060						18
Laenukohustused kokku	379 060	379 060						
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen (sidusettevõtelt)	292 779	292 779			5%	EUR	31.12.2012	
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			5%	EUR	31.12.2012	
Lühiajalised laenud kokku	379 060	379 060						18
Laenukohustused kokku	379 060	379 060						

Laenud nii sidus- kui teistelt äriettevõtelt pikendati 2012 aastal tähtajani 31.12.2013

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	65	65			9
Maksuvõlad	21	21			5
Muud võlad	73 472	73 472			10,18
Intressivõlad	73 472	73 472			
Saadud ettemaksed	1 162	1 162			
Tulevaste perioodide tulud	1 162	1 162			
Kokku võlad ja ettemaksed	74 720	74 720			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	83	83			9
Muud võlad	84 844	84 844			10,18
Intressivõlad	84 844	84 844			
Saadud ettemaksed	2 299	2 299			
Tulevaste perioodide tulud	2 299	2 299			
Kokku võlad ja ettemaksed	87 226	87 226			

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Maksetähtaeg pole saabunud	83	65	
Kokku võlad tarnijatele	83	65	8

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	73 472	73 472			
Intressivõlad sidusettevõtetele	54 280	54 280			
Intressivõlad teistele äriühingutele	19 192	19 192			
Kokku muud võlad	73 472	73 472			18

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	84 844	84 844			
Intressivõlad sidusettevõtetele	63 063	63 063			
Intressivõlad teistele äriühingutele	21 781	21 781			
Kokku muud võlad	84 844	84 844			18

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	12 015	12 015
Osade arv (tk)	2	2
Bilansipäeva seisuga ei ole osakapitali Äriregistris ümberkujundatud Eesti kroonist eurodeks.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 612	5 647
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 612	5 647
Kokku müügitulu	7 612	5 647
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üüreileandmine ja käitus	7 612	5 647
Kokku müügitulu	7 612	5 647

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1
Kokku muud äritulud	0	1

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 664	1 173
Muud	2 160	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 824	1 173

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	82	132
Muud	484	748
Kokku mitmesugused tegevuskulud	566	880

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1
Kokku muud ärikulud	0	1

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	3	2
Intressitulu hoiustelt	3	2
Intressikulud	-11 372	-18 953
Intressikulu laenudelt	-11 372	-18 953
Kokku finantstulud ja -kulud	-11 369	-18 951

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	355 842	347 059

2012	Ostud
Sidusettevõtjad	1 800

Kohustuste all sidusettevõtjaga kajastub ettevõttele võetud laen ning laenuintressid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

osaühing Esplanaadi Maja (registrikood: 11295085) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	21.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 147
Kokku	41 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7612	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Rüütli 41, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	94000 EEK
Osaühing Macropodus	10795740	Emajõe 12, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	94000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
Faks	+372 4477009
Mobiiltelefon	+372 5046918
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee