

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osühing 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	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

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

	2013	2012
Müügitulu	11 682	7612
Brutokasumi määr (%)	-38	50
Puhaskasum (-kahjum)	-16 385	-8147

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 ettevõtteks rendile alates 01.06.2008. Majandusaasta teisel poolel toimus rentniku vahetus, samuti tehti hoonele parendusi ca 14 tuh.euro väärtuses. Hoonele on tehtud parendusi, välja on vahetatud mööbel.

2014 aastal muutusi tegevuses ette nähtud ei ole, sobiva huvilise korral on plaanis kinnistu võõrandada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 442	9 855	9
Nõuded ja ettemaksud	163	91	3,4,5
Varud	24	0	
Kokku käibevara	2 629	9 946	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	511 293	511 293	6
Kokku põhivara	511 293	511 293	
Kokku varad	513 922	521 239	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	379 060	379 060	7
Võlad ja ettemaksud	96 294	87 226	5,8,9,10
Kokku lühiajalised kohustused	475 354	466 286	
Kokku kohustused	475 354	466 286	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 015	12 015	11
Kohustuslik reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 864	50 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 385	-8 147	
Kokku omakapital	38 568	54 953	
Kokku kohustused ja omakapital	513 922	521 239	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	11 682	7 612	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 148	-3 824	13
Mitmesugused tegevuskulud	-536	-566	14
Muud ärikulud	-11	0	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	-5 013	3 222	
Intressikulud	-11 372	-11 369	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 385	-8 147	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 385	-8 147	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 013	3 222	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-72	14	3,4,5
Varude muutus	-24	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 304	1 134	5,8,9,10
Kokku rahavood äritegevusest	-7 413	4 370	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	3	
Kokku rahavood	-7 413	4 373	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 855	5 482	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 413	4 373	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 442	9 855	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-16 385	-16 385
31.12.2013	12 015	1 074	25 479	38 568

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 õiglases 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.

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 usaldusväärselt 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 usaldusväärselt hinnata.

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 äriliste otsustele.

Seotud osapoolteks võivad olla:

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

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 finantseerimistevõtmest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	219	219
Arvelduskontol	2 223	9 636
Kokku raha	2 442	9 855

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	88	88	4
Ostjatelt laekumata arved	88	88	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35	35	5
Ettemaksed	40	40	
Tulevaste perioodide kulud	40	40	
Kokku nõuded ja ettemaksed	163	163	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45	45	4
Ostjatelt laekumata arved	45	45	4
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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	88	45	3
Maksetähtaeg pole saabunud	88	45	
Kokku nõuded ostjate vastu	88	45	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	32	4
Ettemaksukonto jääk	3	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35	6

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	511 293
31.12.2012	511 293
31.12.2013	511 293

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 682	7 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 148	3 824

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen (sidusettevõtelt)	292 779	292 779			3%	EUR	31.12.2014
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	379 060	379 060					
Laenukohustused kokku	379 060	379 060					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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					
Laenukohustused kokku	379 060	379 060					

Laenud nii sidus- kui teistelt äriettevõtelt pikendati 2013 aastal tähtajani 31.12.2014

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38	38			9
Muud võlad	96 216	96 216			
Intressivõlad	96 216	96 216			10
Saadud ettemaksed	40	40			
Tulevaste perioodide tulud	40	40			
Kokku võlad ja ettemaksed	96 294	96 294			

	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
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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Maksetähtaeg pole saabunud	38	83	8
Kokku võlad tarnijatele	38	83	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	96 216	96 216			8
Intressivõlad sidusettevõtetele	71 847	71 847			
Intressivõlad teistele äriühingutele	24 369	24 369			
Kokku muud võlad	96 216	96 216			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	84 844	84 844			8
Intressivõlad sidusettevõtetele	63 063	63 063			
Intressivõlad teistele äriühingutele	21 781	21 781			
Kokku muud võlad	84 844	84 844			

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	12 015	12 015
Osade arv (tk)	2	2

Bilansipäeva seisuga ei ole osakapitali Äriregistris ümberkujundatud Eesti kroonist eurodeks.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 682	7 612
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 682	7 612
Kokku müügitulu	11 682	7 612
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üüreileandmine ja käitus	11 682	7 612
Kokku müügitulu	11 682	7 612

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 765	1 664
Energia	302	0
Soojusenergia	302	0
Hoone remont ja parendused	13 800	0
Maamaks	281	0
Muud	0	2 160
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 148	3 824

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	52	82
Muud	484	484
Kokku mitmesugused tegevuskulud	536	566

Lisa 15 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	11	0
Kokku muud ärikulud	11	0

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	364 626	355 842
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 650	108 062

2012	Ostud
Sidusettevõtjad	1 800

Kohustuste all sidusettevõtjaga kajastub ettevõttele võetud laen ning laenuintressid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2014

osaühing Esplanaadi Maja (registrikood: 11295085) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuseliige	01.07.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 385
Kokku	25 479

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11682	100.00%	Jah

Osanikud

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