

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	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

	2014	2013
Müügitulu	8 959	11 682
Brutokasumi määr (%)	-14	-38
Puhaskasum (-kahjum)	-13 306	-16385

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. 2014 a tehti hoonele san.tehnilisi remonttöid 4 tuh euro väärtuses.

2015 aastal muutusi tegevuses ette nähtud ei ole.

Hoone on aktiivses müügis kinnisvarabüroos, sobiliku huvilise korral on plaanis kinnistu võõrandada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	748	2 442	2
Nõuded ja ettemaksud	150	163	3,4,5
Varud	0	24	
Kokku käibevara	898	2 629	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	511 293	511 293	6
Kokku põhivara	511 293	511 293	
Kokku varad	512 191	513 922	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	379 060	379 060	7
Võlad ja ettemaksud	107 869	96 294	5,8,9,10
Kokku lühiajalised kohustused	486 929	475 354	
Kokku kohustused	486 929	475 354	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 015	12 015	
Kohustuslik reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 479	41 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 306	-16 385	
Kokku omakapital	25 262	38 568	
Kokku kohustused ja omakapital	512 191	513 922	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	8 959	11 682	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 170	-16 148	13
Mitmesugused tegevuskulud	-723	-536	14
Muud ärikulud	0	-11	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 934	-5 013	
Intressikulud	-11 372	-11 372	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 306	-16 385	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 306	-16 385	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 934	-5 013	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13	-72	3,4,5
Varude muutus	24	-24	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	203	-2 304	5,8,9,10
Kokku rahavood äritegevusest	-1 694	-7 413	
Kokku rahavood	-1 694	-7 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 442	9 855	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 694	-7 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	748	2 442	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-13 306	-13 306
31.12.2014	12 015	1 074	12 173	25 262

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 õiglasel 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 kuulavas 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 õiglasel 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 juhatuse 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 finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	219	219
Arvelduskontol	529	2 223
Kokku raha	748	2 442

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	92	92	3
Ostjatelt laekumata arved	92	92	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	5
Ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide kulud	43	43	
Kokku nõuded ja ettemaksed	150	150	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	88	88	3
Ostjatelt laekumata arved	88	88	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35	35	5
Ettemaksed	40	40	
Tulevaste perioodide kulud	40	40	
Kokku nõuded ja ettemaksed	163	163	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	92	88	3
Maksetähtaeg pole saabunud	92	88	
Kokku nõuded ostjate vastu	92	88	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		26	32
Ettemaksukonto jääk	15		3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	26	35

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	511 293
31.12.2013	511 293
31.12.2014	511 293

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 959	11 682
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 170	16 148

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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	31.12.2015	16
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2015	16
Lühiajalised laenud kokku	379 060	379 060						
Laenukohustused kokku	379 060	379 060						
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	31.12.2014	16
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2014	16
Lühiajalised laenud kokku	379 060	379 060						
Laenukohustused kokku	379 060	379 060						

Laenud nii sidus- kui teistelt äriettevõtelt pikendati 2014 aastal tähtajani 31.12.2015

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	212	212	9
Maksuvõlad	26	26	5
Muud võlad	107 588	107 588	
Intressivõlad	107 588	107 588	10
Saadud ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide tulud	43	43	
Kokku võlad ja ettemaksed	107 869	107 869	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Maksetähtaeg pole saabunud	212	38	8
Kokku võlad tarnijatele	212	38	8

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	107 588	107 588	8
Intressivõlad sidusettevõtetele	80 630	80 630	
Intressivõlad teistele äriühingutele	26 958	26 958	
Kokku muud võlad	107 588	107 588	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	12 015	12 015
Osade arv (tk)	2	2
Bilansipäeva seisuga ei ole osakapitali Äriregistris ümberkujundatud Eesti kroonist eurodeks.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 959	11 682
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 959	11 682
Kokku müügitulu	8 959	11 682
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üüreileandmine ja käitus	8 959	11 682
Kokku müügitulu	8 959	11 682

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 959	1 765
Energia	0	302
Soojusenergia	0	302
Hoone remont ja parendused	4 011	13 800
Maamaks	0	281
Maaklerteenus	4 200	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 170	16 148

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	102	52
Muud	621	484
Kokku mitmesugused tegevuskulud	723	536

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	11
Kokku muud ärikulud	0	11

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	373 409	364 626
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113 238	110 650

2014	Ostud
Sidusettevõtjad	4 200

Kohustuste all sidusettevõtjaga kajastub ettevõttele võetud laen ning laenuintressid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2015

osaühing Esplanaadi Maja (registrikood: 11295085) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	30.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 306
Kokku	12 173

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8959	100.00%	Jah

Osanikud

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