

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** osühing Esplanaadi Maja

**registrikood:** 11295085

**tänava/talu nimi,** Keskväljak 1

**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

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Laenukohustused</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Muud võlad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Osakapital</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Müügitulu</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 13 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>15</b>

## 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

	2015	2014
Müügitulu	3962	8959
Brutokasumi määr (%)	38	-14
Puhaskasum (-kahjum)	-11197	-13306

### 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.

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	819	748	2
Nõuded ja ettemaksud	595	150	3,4
<b>Kokku käibevara</b>	<b>1 414</b>	<b>898</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	511 293	511 293	5
<b>Kokku põhivara</b>	<b>511 293</b>	<b>511 293</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>512 707</b>	<b>512 191</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	379 060	379 060	6
Võlad ja ettemaksud	119 582	107 869	4,7,8
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>498 642</b>	<b>486 929</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>498 642</b>	<b>486 929</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 015	12 015	12
Kohustuslik reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 173	25 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 197	-13 306	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>14 065</b>	<b>25 262</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>512 707</b>	<b>512 191</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 962	8 959	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 462	-10 170	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 325	-723	12
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>175</b>	<b>-1 934</b>	
Intressikulud	-11 372	-11 372	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-11 197</b>	<b>-13 306</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-11 197</b>	<b>-13 306</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	175	-1 934	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-445	13	3,4
Varude muutus	0	24	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	341	203	4,7
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>71</b>	<b>-1 694</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>71</b>	<b>-1 694</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	748	2 442	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>71</b>	<b>-1 694</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	819	748	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2013</b>	12 015	1 074	25 479	38 568
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-13 306	-13 306
<b>31.12.2014</b>	12 015	1 074	12 173	25 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 197	-11 197
<b>31.12.2015</b>	12 015	1 074	976	14 065

# 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 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 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 20/80 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 finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	219	219
Arvelduskontol	600	529
<b>Kokku raha</b>	<b>819</b>	<b>748</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	459	459	
Ostjatelt laekumata arved	459	459	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93	93	4
Ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide kulud	43	43	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>595</b>	<b>595</b>	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	92	92	
Ostjatelt laekumata arved	92	92	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	4
Ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide kulud	43	43	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	83		26
Ettemaksukonto jääk	10	15	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>93</b>	<b>15</b>	<b>26</b>

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	511 293
31.12.2014	511 293
31.12.2015	511 293

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 962	8 959
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 462	10 170

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen (sidusettevõtetelt)	292 779	292 779			3%	EUR	31.12.2016	13
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2016	13
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	379 060	379 060						
<b>Laenukohustused kokku</b>	379 060	379 060						
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen (sidusettevõtetelt)	292 779	292 779			3%	EUR	31.12.2015	13
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2015	13
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	379 060	379 060						
<b>Laenukohustused kokku</b>	379 060	379 060						

Laenud nii sidus- kui teistelt äriettevõtetelt pikendati 2015 aastal tähtajani 31.12.2016

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	579	579	
Muud võlad	118 960	118 960	
Intressivõlad	118 960	118 960	8
Saadud ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide tulud	43	43	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>119 582</b>	<b>119 582</b>	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	212	212	
Maksuvõlad	26	26	4
Muud võlad	107 588	107 588	8
Intressivõlad	107 588	107 588	
Saadud ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide tulud	43	43	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>107 869</b>	<b>107 869</b>	

## Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	118 960	118 960
Intressivõlad sidusettevõtetele	89 414	89 414
Intressivõlad teistele äriühingutele	29 546	29 546
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>118 960</b>	<b>118 960</b>
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	107 588	107 588
Intressivõlad sidusettevõtetele	80 630	80 630
Intressivõlad teistele äriühingutele	26 958	26 958
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>107 588</b>	<b>107 588</b>

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	12 015	12 015
Osade arv (tk)	2	2
Bilansipäeva seisuga ei ole osakapitali Äriregistris ümberkujundatud Eesti kroonist eurodeks.		

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 962	8 959
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>3 962</b>	<b>8 959</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3 962</b>	<b>8 959</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üüreileandmine ja käitus	3 962	8 959
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3 962</b>	<b>8 959</b>

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 462	1 959
Hoone remont ja parendused	0	4 011
Maaklerteenus	0	4 200
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>2 462</b>	<b>10 170</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	120	102
Muud	1 205	621
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>1 325</b>	<b>723</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	382 193	373 409
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 827	113 238

2014	Ostud
Sidusettevõtjad	4 200

Kohustuste all sidusettevõtjaga kajastub ettevõttele võetud laen ning laenuintressid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2016

**osaühing Esplanaadi Maja (registrikood: 11295085) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	08.06.2016

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2015</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 197
<b>Kokku</b>	<b>976</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3962	100.00%	Jah

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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