

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osühing Esplanaadi Maja

registrikood: 11295085

tänava/talu nimi, J. V. Jannseni tn 36a

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80041

e-posti aadress: arved.soovik@japs.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu	8 085	13 074
Brutokasumi määr (%)	41	19
Puhaskasum (-kahjum)	-5 927	45 446

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 rendile alates 01.06.2008.

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

2017 aastal toimub muutus omanikeringis, kus LVM Kinnisvara OÜ müüs oma 50% osaluse Macropodus OÜ'le. Tehingu tulemusena kuulub Esplanaadi Maja OÜ 100% osalus Macropodus OÜ'le.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 505	2 054	2
Nõuded ja ettemaksud	423	313	3,4
Kokku käibevarad	2 928	2 367	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	567 000	567 000	5
Kokku põhivarad	567 000	567 000	
Kokku varad	569 928	569 367	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	343 809	379 060	6
Võlad ja ettemaksud	71 532	130 796	4,7,8
Kokku lühiajalised kohustised	415 341	509 856	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	100 000	0	6
Võlad ja ettemaksud	1 003	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	101 003	0	
Kokku kohustised	516 344	509 856	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 015	12 015	9
Kohustuslik reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 422	976	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 927	45 446	
Kokku omakapital	53 584	59 511	
Kokku kohustised ja omakapital	569 928	569 367	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	8 085	13 074	10
Muud äritulud	0	55 707	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 804	-10 567	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 639	-1 397	12
Ärikasum (kahjum)	642	56 817	
Intressikulud	-6 569	-11 371	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 927	45 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 927	45 446	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Esplanaadi Maja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtja aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning -lähenditena 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.

Finantskohustised

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 maksamisele 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 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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks võivad olla:

* Sidusettevõtted

* Tegev ja kõrgem juhtkond, s.t osaühingu juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	219	219
Arvelduskontol	2 286	1 835
Kokku raha	2 505	2 054

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	221	221	
Ostjatelt laekumata arved	221	221	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	159	159	4
Ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide kulud	43	43	
Kokku nõuded ja ettemaksed	423	423	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	240	240	
Ostjatelt laekumata arved	240	240	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30	4
Ettemaksed	43	43	
Tulevaste perioodide kulud	43	43	
Kokku nõuded ja ettemaksed	313	313	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	112		62
Ettemaksukonto jääk	47	30	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	159	30	62

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	511 293
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	55 707
31.12.2016	567 000
31.12.2017	567 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 085	13 074
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 804	10 567

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen (sidusettevõtetelt)	157 529	157 529			3%	EUR	31.12.2018	13
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 280	86 280			3%	EUR	31.12.2018	13
Lühiajalised laenud kokku	243 809	243 809						
Pikaajalised laenud								
Äriühingult	200 000	100 000	100 000		3%	EUR	31.10.2019	
Pikaajalised laenud kokku	200 000	100 000	100 000					
Laenukohustised kokku	443 809	343 809	100 000					
	31.12.2016	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	31.12.2017	13
Laen (teistelt äriühingutelt)	86 281	86 281			3%	EUR	31.12.2017	13
Lühiajalised laenud kokku	379 060	379 060						
Laenukohustised kokku	379 060	379 060						

Pikaajalise laenu andnud äriühingu kasuks on seatud hüpoteek summas 300000.- eur

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	341	341		
Muud võlad	72 151	71 148	1 003	
Intressivõlad	72 151	71 148	1 003	8
Saadud ettemaksed	43	43		
Tulevaste perioodide tulud	43	43		
Kokku võlad ja ettemaksed	72 535	71 532	1 003	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	360	360		
Maksuvõlad	62	62		
Muud võlad	130 331	130 331		
Intressivõlad	130 331	130 331		8
Saadud ettemaksed	43	43		
Tulevaste perioodide tulud	43	43		
Kokku võlad ja ettemaksed	130 796	130 796		

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	72 151	71 148	1 003	
Intressivõlad sidusettevõtetele	36 425	36 425		13
Intressivõlad teistele äriühingutele	35 726	34 723	1 003	
Kokku muud võlad	72 151	71 148	1 003	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	130 331	130 331		
Intressivõlad sidusettevõtetele	98 197	98 197		13
Intressivõlad teistele äriühingutele	32 134	32 134		
Kokku muud võlad	130 331	130 331		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	12 015	12 015
Osade arv (tk)	1	2
01.11.2017 müüs LVM Kinnisvara OÜ teisele osanikule Macropodus OÜ'le talle kuuluva Esplanaadi Maja OÜ osa nimiväärtusega 94000.- krooni (6008.- eur), mis moodustab 50% osaühing Esplanaadi Maja osakapitalist		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 085	13 074
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 085	13 074
Kokku müügitulu	8 085	13 074
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üüreileandmine ja käitus	8 085	13 074
Kokku müügitulu	8 085	13 074

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 204	3 074
Hoone remont ja parandused	0	7 493
Muud	600	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 804	10 567

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	224	192
Juriidilised kulu	1 209	0
Muud	1 206	1 205
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 639	1 397

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	193 954	390 976
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 004	118 415

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	53 992	189 242	3%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2017
	Ostud
Sidusettevõtjad	600

Kohustuste all sidusettevõtjaga kajastub ettevõttele võetud laen ning laenuintressid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2018

osaühing Esplanaadi Maja (registrikood: 11295085) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	20.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 927
Kokku	40 495
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 495
Kokku	40 495

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8085	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Macropodus	10795740	Eesti	188000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	arved.soovik@japs.ee