

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Property Solutions OÜ

registrikood: 11930831

tänava/talu nimi, Tatari tn 16-4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10116

e-posti aadress: info@propertysolutions.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Property Solutions OÜ põhitegevuseks 2022.a. majandusaastal oli :
Hoonestusprojektide arendus (emtak kood 41101).

2022.a. majandusaastal moodustas müügitulu kokku 70 920 eurot.

Ärikulud kokku olid 73 334 eurot.

Ärikuludest moodustasid kaubad, toore, materjal ja teenused 41 %; muud tegevuskulud 43 %.

Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega oli vastavalt 14%

2023 .a. majandusaastal jätkub firmal tegevus samas valdkonnas.

Property Solutions OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 611	18 789	
Nõuded ja ettemaksed	18 463	13 776	2
Kokku käibevarad	41 074	32 565	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	128 480	158 534	2
Materiaalsed põhivarad	115 054	26 555	4
Kokku põhivarad	243 534	185 089	
Kokku varad	284 608	217 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 454	0	5
Võlad ja ettemaksed	6 935	2 753	6
Kokku lühiajalised kohustised	9 389	2 753	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	77 055	17 216	5
Kokku pikaajalised kohustised	77 055	17 216	
Kokku kohustised	86 444	19 969	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 732	220 908	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480	-26 175	
Kokku omakapital	198 164	197 685	
Kokku kohustised ja omakapital	284 608	217 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	70 920	51 600	7
Muud äritulud	500	18	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 237	-20 009	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 584	-50 311	
Tööjõukulud	-10 501	-9 377	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 012	0	
Muud ärikulud	0	-949	
Ärikasum (kahjum)	-1 914	-29 028	
Intressitulud	3 360	3 360	
Intressikulud	-966	-507	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	480	-26 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480	-26 175	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Property Solutions 2022. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Kasumiaruanne on koostatud skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- põhiosa tagasimaksed (näiteks võetud või antud laenu puhul);
- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikulutusi kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eur

Finantskohustised

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

mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.
Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega ning lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.
Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, perioodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid.

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise äripool äriliste otsustele .

Property Solutions OÜ käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	990	990	
Ostjatelt laekumata arved	990		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	387	387	
Laenunõuded	129 480	1 000	128 480
Muud nõuded	16 086	16 086	
Intressinõuded	16 086	16 086	
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 943	18 463	128 480

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	159 534	1 000	158 534
Muud nõuded	12 726	12 726	
Intressinõuded	12 726	12 726	
Ettemaksed	50	50	
Muud makstud ettemaksed	50	50	
Kokku nõuded ja ettemaksed	172 310	13 776	158 534

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	387		623
Üksikisiku tulumaks		52	25
Sotsiaalmaks		432	386
Kohustuslik kogumispension		26	23
Töötuskindlustusmaksed		31	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	387	541	1 085

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus		6 841	3 397	24 256	34 494
Akumuleeritud kulum		-6 841	-3 397		-10 238
Jääkmaksumus		0	0	24 256	24 256
Ostud ja parendused			2 299		2 299
31.12.2021					
Soetusmaksumus		6 841	5 696	24 256	36 793
Akumuleeritud kulum		-6 841	-3 397		-10 238
Jääkmaksumus		0	2 299	24 256	26 555
Ostud ja parendused	104 953		8 814		113 767
Amortisatsioonikulu	-437		-575		-1 012
Ümberliigitamised				-24 256	-24 256
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest				-24 256	-24 256
31.12.2022					
Soetusmaksumus	104 953	6 841	11 113	0	122 907
Akumuleeritud kulum	-437	-6 841	-575	0	-7 853
Jääkmaksumus	104 516	0	10 538	0	115 054

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen LHV Pank	79 509	2 454	77 055		3,5%+6 kuu euribor		13.10.2027
Pikaajalised laenud kokku	79 509	2 454	77 055				
Laenukohustised kokku	79 509	2 454	77 055				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	8 608		8 608		3%	EUR	30.06.2022
Laen 2	8 608		8 608		3%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	17 216		17 216				
Laenukohustised kokku	17 216		17 216				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	104 516	
Kokku	104 516	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 790	5 790
Võlad töövõtjatele	604	604
Maksuvõlad	541	541
Kokku võlad ja ettemaksed	6 935	6 935

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 118	1 118
Võlad töövõtjatele	550	550
Maksuvõlad	1 085	1 085
Kokku võlad ja ettemaksed	2 753	2 753

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 920	51 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 920	51 600
Kokku müügitulu	70 920	51 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	55 667	48 000
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja	3 650	3 600
Ärinõustamine ja juhtimisalane nõustamine	11 603	0
Kokku müügitulu	70 920	51 600

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 848	7 008
Sotsiaalmaksud	2 653	2 369
Kokku tööjõukulud	10 501	9 377
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 086	13 726
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 086	13 726

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	129 480	158 534
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 480	158 534

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 344	11 300	55 110	159 534	3 360
Kokku antud laenud	203 344	11 300	55 110	159 534	3 360

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 534	27 946	58 000	129 480
Kokku antud laenud	159 534	27 946	58 000	129 480

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	7 008

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2023

Property Solutions OÜ (registrikood: 11930831) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	12.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480
Kokku	195 212
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	195 212
Kokku	195 212

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480
Kokku	195 212
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	195 212
Kokku	195 212

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	55667	78.49%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	11603	16.36%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3650	5.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
David Vallner	37606220232	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee