

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Property Solutions OÜ

registrikood: 11930831

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10120

telefon: +372 6188101

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	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Intressikulud	10
Lisa 11 Intressitulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Property Solutions OÜ põhitegevuseks 2021.a. majandusaastal oli :

Hoonestusprojektide arendus (emtak kood 41101).

2021.a. majandusaastal moodustas müügitulu põhitegevusest 48 000 eurot.

Ärikulud kokku olid 80 646 eurot.

Ärikuludest moodustasid kaubad, toore, materjal ja teenused 25 %; muud tegevuskulud 62 %.

Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega oli vastavalt 12%

2022 .a. majandusaastal jätkub firmal tegevus samas valdkonnas.

Property Solutions OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 789	9 558	
Nõuded ja ettemaksed	13 776	10 366	2
Kokku käibevarad	32 565	19 924	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	158 534	202 344	2
Materiaalsed põhivarad	26 555	24 256	4
Kokku põhivarad	185 089	226 600	
Kokku varad	217 654	246 524	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 753	5 960	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 753	5 960	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 216	16 704	6
Kokku pikaajalised kohustised	17 216	16 704	
Kokku kohustised	19 969	22 664	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 908	175 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 175	45 601	
Kokku omakapital	197 685	223 860	
Kokku kohustised ja omakapital	217 654	246 524	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	51 600	123 457	8
Muud äritulud	18	1 514	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 009	-35 225	
Mitmesugused tegevuskulud	-50 311	-34 956	
Tööjõukulud	-9 377	-9 377	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-2 407	
Muud ärikulud	-949	-4	
Ärikasum (kahjum)	-29 028	43 002	
Intressitulud	3 360	3 360	11
Intressikulud	-507	-761	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 175	45 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 175	45 601	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Property Solutions 2021. 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 tagasimaksud (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 ettemaksud

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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse koheselt teenuse osutamisel.
Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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 osapoole üle või oluline mõju teise äripoole 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	203 344	1 000	202 344
Muud nõuded	9 366	9 366	
Intressinõuded	9 366	9 366	
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 710	10 366	202 344

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	623	2 994
Üksikisiku tulumaks	25	25
Sotsiaalmaks	386	386
Kohustuslik kogumispension	23	23
Töötuskindlustusmaksed	28	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 085	3 456

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	6 841	996	7 837	3 397		11 234
Akumuleeritud kulum	-5 473	-996	-6 469	-2 359		-8 828
Jääkmaksumus	1 368	0	1 368	1 038		2 406
Ostud ja parendused					24 256	24 256
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused					24 256	24 256
Amortisatsioonikulu	-1 368		-1 368	-1 038		-2 406
31.12.2020						
Soetusmaksumus	6 841	0	6 841	3 397	24 256	34 494
Akumuleeritud kulum	-6 841	0	-6 841	-3 397	0	-10 238
Jääkmaksumus	0	0	0	0	24 256	24 256
Ostud ja parendused				2 299		2 299
31.12.2021						
Soetusmaksumus	6 841		6 841	5 696	24 256	36 793
Akumuleeritud kulum	-6 841		-6 841	-3 397		-10 238
Jääkmaksumus	0			2 299	24 256	26 555

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 949	1 949
Võlad töövõtjatele	550	550
Maksuvõlad	3 456	3 456
Muud võlad	5	5
Intressivõlad	5	5
Kokku võlad ja ettemaksed	5 960	5 960

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	8 352		8 352		3%	EUR	30.06.2022
laen 2	8 352		8 352		3%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	16 704		16 704				
Laenukohustised kokku	16 704		16 704				

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 600	123 457
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 600	123 457
Kokku müügitulu	51 600	123 457
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	48 000	121 957
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja	3 600	1 500
Kokku müügitulu	51 600	123 457

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 008	7 008
Sotsiaalmaksud	2 369	2 369
Kokku tööjõukulud	9 377	9 377
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-507	-761
Kokku intressikulud	-507	-761

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	3 360	3 360
Kokku intressitulud	3 360	3 360

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 726	10 366
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 726	10 366

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158 534	202 344
Kokku nõuded ja ettemaksed	158 534	202 344

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230 806	55 400	82 862	203 344	3 360
Kokku antud laenud	230 806	55 400	82 862	203 344	3 360

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 008	7 008

Lisa 13 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: 28.05.2022

Property Solutions OÜ (registrikood: 11930831) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 908
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 175
Kokku	194 733
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	194 733
Kokku	194 733

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 908
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 175
Kokku	194 733
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	194 733
Kokku	194 733

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	48000	93.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3600	6.98%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ VLN	10559487	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6188101
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee