

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: 102 Property Holding OÜ

registrikood: 11979116

tänava/talu nimi, Kristjani tee 1

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74015

e-posti aadress: pekka.urmas.parkkonen.1@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

102 Property Holding OÜ asutati 17.08.2010 eesmärgiga soetada Tallinna kesklinnas kinnisvaraobjekte, mida edasirentimise eesmärgil hallata ning vajadusel või võimalusel turuväärtuse märkimisväärsel paranemisel müüa. 2017 majandusaastal teeniti antud kinnisvara pealt renditulu summas 18 498 eurot ning maksti selle ülalpidamisega seotud otseseid haldamiskulusid summas 2 903 eurot.

Kuna ettevõtte tegevus on sellist tüüpi, et sellega suuremahulisi ja igapäevaseid tööülesandeid ei kaasne, siis pole planeeritud hetkel lepingulist lisatööjõudu palgata. Ka ei makstud 2018. majandusperioodil nelja-liikmelisele juhatusesele tasusid.

2019 aastal soovitakse soetada lisaks kinnisvarainvesteeringuid mahus, mis tagaks ettevõtte jooskva kasumlikkuse. Hetkel ei planeerita lõpetada olemasoleva lepingulise rentnikuga rendisuhteid. Samuti ei plaanita 2019 aastal muudatusi osanike ega ka juhatuse osas.

<u>Finantssuhtarvud</u>	<u>2018</u>
Müügitulu	18 498
Brutokasumimäär %	72,78 %
Puhaskasum/kahjum	-66
Puhasrentaablus %	-0,36 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,35
Likviidsuskordaja (Acid test ratio)	1,35
ROA %	-0,03 %
ROE %	-0.24 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja e happetest = (käibevara – varud) / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Juhatusel liige
Jari Tapani Vikiö

Juhatusel liige
Matti Samuli Sipilä

Juhatusel liige
Jukka Pekka Väyrynen

Juhatusel liige
Pekka Urmas Parkkonen

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 915	28 101	
Nõuded ja ettemaksed	126	133	
Kokku käibevarad	30 041	28 234	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	230 041	230 041	2
Materiaalsed põhivarad	1 456	2 030	3
Kokku põhivarad	231 497	232 071	
Kokku varad	261 538	260 305	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 028	6 163	4
Võlad ja ettemaksed	11 247	1 850	
Kokku lühiajalised kohustised	22 275	8 013	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	212 589	225 552	4
Kokku pikaajalised kohustised	212 589	225 552	
Kokku kohustised	234 864	233 565	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 180	19 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66	4 997	
Kokku omakapital	26 674	26 740	
Kokku kohustised ja omakapital	261 538	260 305	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	18 498	18 242	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 903	-2 856	6
Mitmesugused tegevuskulud	-1 273	-3 363	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-859	-939	
Ärikasum (kahjum)	13 463	11 084	
Intressikulud	-13 533	-6 163	
Muud finantstulud ja -kulud	4	76	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66	4 997	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66	4 997	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

102 Property Holding OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid ja nõudeid, mille laekumine ei ole kindel. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis võib sisaldada ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	5
Masinad ja seadmed	10

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse

vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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 juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

* tegev- või kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele.

* tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedasi pereliikmeid ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	230 041
31.12.2017	230 041
31.12.2018	230 041

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 498	18 242
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 903	-3 122

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	4 806	4 806
Akumuleeritud kulum	-1 837	-1 837
Jääkmaksumus	2 969	2 969
Amortisatsioonikulu	-939	-939
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 805	4 805
Akumuleeritud kulum	-2 775	-2 775
Jääkmaksumus	2 030	2 030
Ostud ja parendused	285	285
Muud ostud ja parendused	285	285
Amortisatsioonikulu	-859	-859
31.12.2018		
Soetusmaksumus	5 090	5 090
Akumuleeritud kulum	-3 634	-3 634
Jääkmaksumus	1 456	1 456

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenukohustus PP Invest OÜ	5 524	129	909	4 486
Laenukohustus Vikiõinvest OÜ	109 580	5 760	14 653	89 167
Laenukohustus Alvicum OÜ	55 110	3 423	8 708	42 979
Laenukohustus Pinkeri Sijoitus OÜ	53 403	1 716	8 708	42 979
Pikaajalised laenud kokku	223 617	11 028	32 978	179 611
Laenukohustised kokku	223 617	11 028	32 978	179 611
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuintressikohustus PP Invest OÜ	115	115		
Laenuintressikohustus Vikiõinvest OÜ	2 191	2 191		
Laenuintressikohustus Alvicum OÜ	1 102	1 102		
Laenuintressikohustus Pinkeri Sijoitus OÜ	2 755	2 755		
Lühiajalised laenud kokku	6 163	6 163		
Pikaajalised laenud				
Laenukohustus PP Invest OÜ	5 752		5 752	
Laenukohustus Vikiõinvest OÜ	109 580		109 580	
Laenukohustus Alvicum OÜ	55 110		55 110	
Laenukohustus Pinkeri Sijoitus OÜ	55 110		55 110	
Pikaajalised laenud kokku	225 552		225 552	
Laenukohustised kokku	231 715	6 163	225 552	

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 498	18 242
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 498	18 242
Kokku müügitulu	18 498	18 242
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)	18 498	18 242
Kokku müügitulu	18 498	18 242

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Renditud ruumidega seotud halduskulud	2 903	2 856
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 903	2 856

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	961	794
Lähetuskulud	0	270
Koolituskulud	0	948
Riiklikud ja kohalikud maksud	121	121
Pangateenused	8	7
Remont ja hooldus	0	345
Kindlustus	158	138
Reklaam	25	740
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 273	3 363

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel, 102 Property Holding OÜ'l, puudusid aruandeperioodil töötajad, kuna tööde maht ei olnud selleks piisavalt suur ja kõik tegevusega seotud olulisemad tööd said teostada juhatuse liikmed ise. Esimese majandusperioodi jooksul ei olnud juhatusel plaanis endale ka tehtud töö eest tasusid maksta.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 164	231 715

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
PP Invest OÜ	228	6%	EUR	31.12.2047
Pinkeri Sijoutus OÜ	1 707	6%	EUR	31.12.2047

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	785	3 003

Seotud osapoolteks, kellega teostati 2018. majandusaastal tehinguid, on aruande koostajatele teadaolevalt:

1. Juriidilisest isikust osanikud: Vikiöinvest OÜ (reg nr: 11965290), PP Invest OÜ (reg nr: 11936182), Alvicum OÜ (reg nr: 11964928), Pinkeri Sijoutus OÜ (reg nr: 11963836)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

102 Property Holding OÜ (registrikood: 11979116) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEKKA URMAS PARKKONEN	Juhatuse liige	24.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66
Kokku	24 114
Katmine	
Kokku	24 114

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18498	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vikiöinvest OÜ	11965290	Eesti	1216 EUR (Lihtomand)
PP Invest OÜ	11936182	Eesti	128 EUR (Lihtomand)
Pinkeri Sijoitus OÜ	11963836	Eesti	608 EUR (Lihtomand)
Alvicum OÜ	11964928	Eesti	608 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pekka.urmas.parkkonen.1@eesti.ee