

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018**ärinimi: OÜ Poordi 1****registrikood:** 12576596

tänava/talu nimi, Merirahu tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13516

telefon: +372 6679200

e-posti aadress: uloadamson@gmail.com

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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Poordi 1 OÜ loodi novembris 2013 ning ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli kinnisvara arendus. 2013. aastal ostis Ettevõtte 1 788 ruutmeetrise maa Tallinna kesklinnas, kuhu arendatati äri- ja eluhoone, milles on 29 korterit, 5 büroopinda ja 6 äripinda. Ehitusega alustati juulis 2015 ning jõuti lõpule 2017. aasta jaanuaris. Ettevõtte otsustas jätta 4 korterit müümata ning alustas nendes rendi- ja majutusteenuse pakkumisega. Kõik ülejäänud korterid, büroo- ja äripinnad, parkimiskohad ja panipaigad müüdi 2017. aastal.

Aruandeaasta puhaskasum oli 21 125 eurot (2017: 1 370 855 eurot).

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei makstud.

Seisuga 31.12.2018 on Ettevõttel 1 osanik.

Elukondliku kinnisvara üüriturg on äärmiselt aktiivne, üürikorterite kasutamine ning üürikorteritesse investeerimine on populaarne. Globaalselt madalad intressimäärad on mõjutanud inimesi, kes soovivad enda raha teenima panna. Selle üheks väljenduseks on üha suurem huvi üürikinnisvara soetamise vastu, millelt seejärel renditulu teenida. Viimase trendi efekt avaldab Tallinna üüriturule suurt mõju ning järgnevatel aastatel on oodata üürikinnisvara pakkumise tõusu. Olukorras, kus üüriturule lisandub uusi kinnisvarainvestoreid ning üüripindade pakkumine kasvab, läheb järjest enam turuosalistel vaja professionaalset partnerit, kes aitaks huvilistel leida parima kvaliteedi-hinna suhtega majutust ning asjatundlikku haldusteenust.

Poordi 1 hallatavad korterid on suunatud inimestele, kes ei soovi ise Tallinnas kinnisvara omada, kuid vajavad kvaliteetset, pikaajalist ja stabiilset eluaset. Elaniku seisukohalt on üheks kaalukaks argumendiks just kindlus, et eluaset saab üürida nii kaua kui selleks on vajadus ja ei tule ette olukorda, kus elupinnalt tuleb välja kolida omaniku müügiplaanide tõttu, millest lähtuvalt Poordi 1 pakutav teenus adresseerib kindlat turusegmenti, kus vajalik nõudlus on piisav ning tagab Poordi 1 tegevusele edukuse ka järgnevateks aastateks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	15 948	330 969
Nõuded ja ettemaksed	5 498	41 526
Kokku käibevarad	21 446	372 495
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	40 500	0
Kinnisvarainvesteeringud	1 119 371	1 034 040
Kokku põhivarad	1 159 871	1 034 040
Kokku varad	1 181 317	1 406 535
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	24 484	32 372
Võlad ja ettemaksed	5 578	311 458
Kokku lühiajalised kohustised	30 062	343 830
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	473 552	406 128
Kokku pikaajalised kohustised	473 552	406 128
Kokku kohustised	503 614	749 958
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	8 334	12 500
Ülekurss	0	1 490 000
Oma osad	0	-2 061 379
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	648 244	-155 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 125	1 370 855
Kokku omakapital	677 703	656 577
Kokku kohustised ja omakapital	1 181 317	1 406 535

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	63 348	8 871 773
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-7 069 802
Mitmesugused tegevuskulud	-14 472	-252 943
Tööjõukulud	-7 225	-2 408
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 316	-10 179
Ärikasum (kahjum)	31 335	1 536 441
Intressikulud	-10 228	-25 075
Muud finantstulud ja -kulud	18	-791
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 125	1 510 575
Tulumaks	0	-139 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 125	1 370 855

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Poordi 1 OÜ (Ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 § 62a nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 30-50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriolude otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes Poordi 1 OÜ omanikke ning omanikega seotud isikuid ja ettevõtte juhtorganitesse kuuluvaid isikuid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	15 948	330 969
Kokku raha	15 948	330 969

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 313	4 313
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000	1 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	135	135
Muud nõuded	50	50
Viitlaekumised	50	50
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 498	5 498
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 026	1 026
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 500	40 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 526	41 526

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	6 490	400 463	406 953
Amortisatsioonikulu	0	-10 179	-10 179
Ümberliigitamised	16 590	613 528	630 118
Muud muutused	0	7 148	7 148
31.12.2017			
Soetusmaksumus	23 080	1 021 139	1 044 219
Akumuleeritud kulum	0	-10 179	-10 179
Jääkmaksumus	23 080	1 010 960	1 034 040
Ostud ja parendused	0	95 647	95 647
Amortisatsioonikulu	0	-10 316	-10 316
31.12.2018			
Soetusmaksumus	23 080	1 116 786	1 139 866
Akumuleeritud kulum	0	-20 495	-20 495
Jääkmaksumus	23 080	1 096 291	1 119 371

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 001	18 825
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 121	13 103

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	406 129	24 484	381 645	0	6 kuu Euribor+2,5%	EUR	19.12.2022
Muu saadud laen	91 907		91 907		0%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	498 036	24 484	473 552				
Laenukohustised kokku	498 036	24 484	473 552				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	8 500	8 500			0%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	8 500	8 500					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	430 000	23 872	406 128	0	6 kuu Euribor+2,5%	EUR	19.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	430 000	23 872	406 128	0			
Laenukohustised kokku	438 500	32 372	406 128	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 139 867	1 044 220
Kokku	1 139 867	1 044 220

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25	25
Võlad töövõtjatele	563	563
Maksuvõlad	-90	-90
Saadud ettemaksed	5 080	5 080
Kokku võlad ja ettemaksed	5 578	5 578
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 219	4 219
Maksuvõlad	302 569	302 569
Muud võlad	1 335	1 335
Intressivõlad	335	335
Muud viitvõlad	1 000	1 000
Saadud ettemaksed	3 335	3 335
Kokku võlad ja ettemaksed	311 458	311 458

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	659 113	515 262
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	164 783	128 816
Kokku tingimuslikud kohustised	823 896	644 078

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	8 334	12 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2018 on ettevõttel 1 osanik.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	63 348	8 871 773
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	63 348	8 871 773
Kokku müügitulu	63 348	8 871 773
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	0	8 823 403
Majutusteenus	0	28 845
Renditeenus	63 001	18 825
Muu müügitulu	347	700
Kokku müügitulu	63 348	8 871 773

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Reklaami- ja müügikulud	30	182 890
Notaritasud ja riigilõivud	3 043	5 686
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	2 121	13 103
Kinnisvaraarendusega seotud kulud	8 424	45 841
Juriidilised kulud	478	1 575
Auditikulu	40	2 020
Muud	336	1 828
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 472	252 943

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	5 400	1 800
Sotsiaalmaksud	1 825	608
Kokku tööjõukulud	7 225	2 408
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	0	8 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	0	40 500	0

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	1 000	16 907	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen		8 500	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	40 500		EUR	31.03.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	185 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	164 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2019

OÜ Poordi 1 (registrikood: 12576596) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	16.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	648 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 125
Kokku	669 369

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63347	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
E-posti aadress	uloadamson@gmail.com