

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Paljassaare One Development OÜ

**registrikood:** 12750692

**tänava nimi, maja number:** Lõõtsa tn 8a

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11415

**e-posti address:** office@youroffice.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 3 Laenukohustised</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 4 Osakapital</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 5 Tööjõukulud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 6 Seotud osapooled</b>	<b>8</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>10</b>

## Tegevusaruanne

Paljassaare One Development OÜ (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 11.11.2014.a.

Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2021 on 19 460 eurot ja koosneb kahekümne ühest osast.

Möödunud 2021 majandusaastal olid Paljassaare One Development OÜ peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuv Osaühingu omanduses olev maa. Kinnisvara rentimise objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuv Osaühingu omanduses olev ehitis.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2021. majandusaastal tasu ei makstud.

Osaühingu tegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 285 651	1 416	
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>851</b>	<b>1 308</b>	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	851	1 308	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 286 502</b>	<b>2 724</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	2 100 000	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>0</b>	<b>2 100 000</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 286 502</b>	<b>2 102 724</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 582 362	0	3
<b>Võlad ja ettemaksed</b>	<b>704 734</b>	<b>177 044</b>	
Võlad tarnijatele	1 200	17 115	
Muud võlad	703 534	159 529	
Muud saadud ettemaksed	0	400	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>2 287 096</b>	<b>177 044</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 849 434	3
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>1 849 434</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>2 287 096</b>	<b>2 026 478</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 460	19 460	4
Ülekurss	558 054	558 054	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-501 268	-390 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 840	-111 261	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-594</b>	<b>76 246</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>2 286 502</b>	<b>2 102 724</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	1 653	1 149
Muud äritulud	600 400	0
Mitmesugused tegevuskulud	-16 195	-19 685
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>585 858</b>	<b>-18 536</b>
Intressitulud	69	0
Intressikulud	-662 767	-92 725
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-76 840</b>	<b>-111 261</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-76 840</b>	<b>-111 261</b>

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Paljassaare One Development OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Paljassaare One Development OÜ on 2021. a koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Majandusaasta algas 01.01.2021 ja lõppes 31.12.2021, majandusaasta pikkuseks oli 12 kuud. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud" "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 usaldusväärset 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**

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Eestis kehtiv tulumaksumäär on 20/80.

Alates 01.01.2019 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär juriidilistele ettevõtetele 14/86. Madalama 14% määraga maksustatakse kalendriaastas jaotatud kasum, mis on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksanud tulumaksu, väiksem või sellega võrdne.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele; Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

**Sündmused pärast aruandekuupäeva**

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

Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

**Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2020</b>	2 100 000
Müügid	-2 100 000
<b>31.12.2021</b>	0

	<b>2021</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 653
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 901
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 700 000

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud osanikelt	1 582 362	1 582 362			7%	EUR	2022	6
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	1 582 362	1 582 362						
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 582 362	1 582 362						
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	1 849 434		1 849 434		7%	EUR	2022	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 849 434		1 849 434					
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 849 434		1 849 434					

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	19 460	19 460
Osade arv (tk)	21	21

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud.

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
--------------	------------	------------



<b>Laenukohustised</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 283 950	1 839 923
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	167 094
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 283 950</b>	<b>2 007 017</b>
<b>Võlad ja ettemaksud</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	13 848
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>1 200</b>	<b>13 848</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 839 923	85 005
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	167 094	7 720
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 007 017</b>	<b>92 725</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksud</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 839 923	163 396	2 283 950	607 423
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	167 094	222 438	0	55 344
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 007 017</b>	<b>385 834</b>	<b>2 283 950</b>	<b>662 767</b>

<b>OSTETUD</b>	<b>2021</b>	
	<b>Teenused</b>	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		12 000
<b>Kokku ostetud</b>		<b>12 000</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.01.2023

**Paljassaare One Development OÜ (registrikood: 12750692) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	29.01.2023

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-501 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 840
<b>Kokku</b>	<b>-578 108</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1653	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stetind OÜ	12759767	Eesti	200 EUR (Lihtomand)
Promitos Oy		Soome	250 EUR (Lihtomand)
OÜ Massimo Investments	10870328	Eesti	200 EUR (Lihtomand)
OÜ Intercapital	10933744	Eesti	150 EUR (Lihtomand)
Office Services Group OÜ	11374672	Eesti	150 EUR (Lihtomand)
Emcon OÜ	11388473	Eesti	620 EUR (Lihtomand)
Barken Kapital OÜ	12044385	Eesti	200 EUR (Lihtomand)
So Wai Hang	21.12.1965	Hiina	1870 EUR (Lihtomand)
So Wai Ching	18.05.1962	Hiina	1320 EUR (Lihtomand)
So Kwok Cheung	13.09.1967	Hiina	1470 EUR (Lihtomand)
Pauli Juhani Pehkonen	03.06.1955	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	200 EUR (Lihtomand)
Olli Tapani Aho	25.05.1959		440 EUR (Lihtomand)
Ng King Ming	07.06.1962	Hiina	1870 EUR (Lihtomand)
Ng King Long	09.03.1971	Hiina	1540 EUR (Lihtomand)
Ng King Leung	31.12.1966	Hiina	1540 EUR (Lihtomand)
Ng Hing Yuen Winsome	03.07.1964	Hiina	1540 EUR (Lihtomand)
Ng Hing Wah	14.09.1960	Hiina	1540 EUR (Lihtomand)
Li Ying	24.07.1982	Hiina	1320 EUR (Lihtomand)
Jorma Juhani Kasslin	07.07.1953	Belgia	400 EUR (Lihtomand)
Fung Tze Tat	01.03.1965	Hiina	1320 EUR (Lihtomand)
Fung Pong Tat	09.02.1963	Hiina	1320 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	<b>office@youroffice.ee</b>