

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Poska Villad OÜ

registrikood: 14066572

tänava/talu nimi, Joa tn 2/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10127

telefon: +372 5027231

e-posti aadress: janar@architect11.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Poska Villad OÜ on 14.06.2016 asutatud äriühing eesmärgiga soetada Tallinnas Joa 2 asuv kinnistu, seda parendada ning rentida büroopindadeks. 2016. aastal tehti peamised kinnisvara parendusega seotud investeeringud ning sõlmiti kolme tehingupartneriga 2017. aastaks rendilepingud. 2018. aastal jätkus renditeenuse osutamine.

Investeeringud

Kinnisvarainvesteering on raamatupidamisse arvele võetud õiglase väärtuse meetodil. Poska Villad OÜ juhatus oli bilansipäeva seisuga ühe-liikmeline. Juhatusel tasu esimesel majandusaastal ei arvestatud. Samuti puuduvad ettevõtte lepingulised töötajad, kuna kõik tegevusega seotud tööd ostetakse sisse lepingulistelt partneritelt.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2019. aastal jätkub kinnisvarainvesteeringu pealt renditulu teenumine. Ettevõtte juhatuse ja osanike koosseis ei ole ette näha muudatusi.

Finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu	84 626	101 812
Puhaskasum	23 039	63 761
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,29	0,63
Likviidsuskordaja (Acid test ratio)	0,29	0,63
ROA %	3	9
ROE %	7	20

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 437	12 645	2
Nõuded ja ettemaksed	11 365	8 543	3
Kokku käibevarad	12 802	21 188	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	835 000	835 000	4
Materiaalsed põhivarad	36 638	742	5
Kokku põhivarad	871 638	835 742	
Kokku varad	884 440	856 930	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 942	29 142	6
Võlad ja ettemaksed	5 744	4 317	7
Kokku lühiajalised kohustised	44 686	33 459	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	498 150	504 905	6
Kokku pikaajalised kohustised	498 150	504 905	
Kokku kohustised	542 836	538 364	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 565	254 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 039	63 761	
Kokku omakapital	341 604	318 566	
Kokku kohustised ja omakapital	884 440	856 930	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	84 626	101 812	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 129	-3 764	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 497	-17 593	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 645	-264	
Ärikasum (kahjum)	44 355	80 191	
Intressikulud	-21 316	-16 430	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 039	63 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 039	63 761	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Poska Villad OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga.

2018 aastaaruanne on koostatud väikeettevõtjale kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. 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).

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) 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 otstarbekas kohustust jaotada lühi- ja pikaajaliseks (nt tüüpilised liisinglepingud jne) erinevatel põhjustel.

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 ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha arvelduskontodel	1 437	12 645
Kokku raha	1 437	12 645

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 269	9 269
Ostjatelt laekumata arved	9 269	9 269
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	381	381
Ettemaksed	1 715	1 715
Tulevaste perioodide kulud	1 715	1 715
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 365	11 365
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 828	6 828
Ostjatelt laekumata arved	6 828	6 828
Ettemaksed	1 715	1 715
Tulevaste perioodide kulud	1 715	1 715
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 543	8 543

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	920 000
Müügid	-85 000
31.12.2017	835 000
31.12.2018	835 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus		1 050	1 050	1 050
Akumuleeritud kulum		-44	-44	-44
Jääkmaksumus		1 006	1 006	1 006
Amortisatsioonikulu		-264	-264	-264
31.12.2017				
Soetusmaksumus		1 050	1 050	1 050
Akumuleeritud kulum		-308	-308	-308
Jääkmaksumus		742	742	742
Ostud ja parendused	42 541		42 541	42 541
Muud ostud ja parendused	42 541		42 541	42 541
Amortisatsioonikulu	-6 381	-264	-6 645	-6 645
31.12.2018				
Soetusmaksumus	42 541	1 050	43 591	43 591
Akumuleeritud kulum	-6 381	-572	-6 953	-6 953
Jääkmaksumus	36 160	478	36 638	36 638

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooltelt saadud laenud	6 200	6 200		
Lühiajalised laenud kokku	6 200	6 200		
Pikaajalised laenud				
Krediitiasutustelt saadud laenud - LHV Pank	503 732	29 142	474 590	
Kapitalirent	27 160	3 600	23 560	
Pikaajalised laenud kokku	530 892	32 742	498 150	
Laenukohustised kokku	537 092	38 942	498 150	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Krediitiasutustelt saadud laenud - LHV Pank	534 047	29 142	504 905	
Pikaajalised laenud kokku	534 047	29 142	504 905	
Laenukohustised kokku	534 047	29 142	504 905	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 632	2 632
Maksuvõlad	872	872
Muud võlad	2 223	2 223
Muud viitvõlad	2 223	2 223
Saadud ettemaksed	17	17
Muud saadud ettemaksed	17	17
Kokku võlad ja ettemaksed	5 744	5 744
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	956	956
Maksuvõlad	1 121	1 121
Muud võlad	2 223	2 223
Muud viitvõlad	2 223	2 223
Saadud ettemaksed	17	17
Muud saadud ettemaksed	17	17
Kokku võlad ja ettemaksed	4 317	4 317

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 934	0	59 314

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

Poska Villad OÜ (registrikood: 14066572) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR TOOMESSO	Juhatuse liige	05.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 039
Kokku	341 604

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 039
Kokku	341 604

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84626	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janar Toomesso	37707310217	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5027231
E-posti aadress	janar@architect11.com