

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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.

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

2017. aastal hakatakse kinnisvarainvesteeringu pealt teenima renditulu. Ettevõtte juhatuse ja osanike koosseis ei ole ette näha muudatusi.

Finantssuhtarvud

	2017	14.06-31.12.2016
Müügitulu	101 812	0
Puhaskasum	63 761	254 805
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,63	0
Likviidsuskordaja (Acid test ratio)	0,63	0
ROA %	9	28
ROE %	20	100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 645	1 324
Nõuded ja ettemaksed	8 543	640
Kokku käibevarad	21 188	1 964
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	835 000	920 000
Materiaalsed põhivarad	742	1 006
Kokku põhivarad	835 742	921 006
Kokku varad	856 930	922 970
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	29 142	40 636
Võlad ja ettemaksed	4 317	93 483
Kokku lühiajalised kohustised	33 459	134 119
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	504 905	534 046
Kokku pikaajalised kohustised	504 905	534 046
Kokku kohustised	538 364	668 165
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 805	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 761	254 805
Kokku omakapital	318 566	254 805
Kokku kohustised ja omakapital	856 930	922 970

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	14.06.2016 - 31.12.2016
Müügitulu	101 812	0
Muud äritulud	0	280 479
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 764	-3 422
Mitmesugused tegevuskulud	-17 593	-12 818
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-264	-44
Ärikasum (kahjum)	80 191	264 195
Intressitulud	0	1
Intressikulud	-16 430	-9 391
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 761	254 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 761	254 805

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Poska Villad OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimikonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga.

2017 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 ettevõtte pool 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha arvelduskontodel	12 645	1 324
Kokku raha	12 645	1 324

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Ettemaksed	640	640
Tulevaste perioodide kulud	640	640
Kokku nõuded ja ettemaksed	640	640

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
14.06.2016	0
Ostud ja parendused	848 027
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	71 973
31.12.2016	920 000
Müügid	-85 000
31.12.2017	835 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
14.06.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 050	1 050	1 050
Amortisatsioonikulu	-44	-44	-44
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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	
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooltelt saadud laenud	11 494	11 494		
Lühiajalised laenud kokku	11 494	11 494		
Pikaajalised laenud				
Krediitiasutustelt saadud laenud - LHV Pank	563 188	29 142	534 046	
Pikaajalised laenud kokku	563 188	29 142	534 046	
Laenukohustised kokku	574 682	40 636	534 046	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 922	5 922
Muud võlad	87 561	87 561
Muud viitvõlad	87 561	87 561
Kokku võlad ja ettemaksed	93 483	93 483

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 494

Ostud ja müügid

	2017		14.06.2016 - 31.12.2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	59 314	4 814	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2018

Poska Villad OÜ (registrikood: 14066572) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR TOOMESSO	Juhatuse liige	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 761
Kokku	318 566

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 761
Kokku	318 566

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	101812	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