

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 14.06.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Poska Villad OÜ

**registrikood:** 14066572

**tänava/talu nimi,** Joa tn 2/1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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      | 7  |
| Lisa 6 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## 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

14.06-31.12.2016

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Müügitulu                            | 0       |
| Puhaskasum                           | 254 805 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0       |
| Likviidsuskordaja (Acid test ratio)  | 0       |
| ROA %                                | 28      |
| ROE %                                | 100     |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2016     | 14.06.2016 | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|------------|---------|
| Varad                                 |                |            |         |
| Käibevarad                            |                |            |         |
| Raha                                  | 1 324          | 0          | 12      |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 640            | 0          | 13      |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>1 964</b>   | <b>0</b>   |         |
| Põhivarad                             |                |            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 920 000        | 0          | 14      |
| Materiaalsed põhivarad                | 1 006          | 0          | 14      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>921 006</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>922 970</b> | <b>0</b>   |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |            |         |
| Kohustised                            |                |            |         |
| Lühiajalised kohustised               |                |            |         |
| Laenukohustised                       | 40 636         | 0          | 16      |
| Võlad ja ettemaksed                   | 93 483         | 0          | 17      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>134 119</b> | <b>0</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |            |         |
| Laenukohustised                       | 534 046        | 0          | 16      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>534 046</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>668 165</b> | <b>0</b>   |         |
| Omakapital                            |                |            |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500      | 18      |
| Sissemaksmata osakapital              | -2 500         | -2 500     |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 254 805        | 0          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>254 805</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>922 970</b> | <b>0</b>   |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 14.06.2016 -<br>31.12.2016 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Muud äritulud                               | 280 479                    |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 422                     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -12 818                    |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -44                        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>264 195</b>             |         |
| Intressitulud                               | 1                          |         |
| Intressikulud                               | -9 391                     |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>254 805</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>254 805</b>             |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Poska Villad OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksud

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 ettevõtjaid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                       | 31.12.2016   | 14.06.2016 |
|-----------------------|--------------|------------|
| Raha arvelduskontodel | 1 324        | 0          |
| <b>Kokku raha</b>     | <b>1 324</b> | <b>0</b>   |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 640        | 640            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 640        | 640            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>640</b> | <b>640</b>     |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>14.06.2016</b>                         | 0       |
| <b>14.06.2016</b>                         | 0       |
| Ostud ja parendused                       | 848 027 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 71 973  |
| <b>31.12.2016</b>                         | 920 000 |

### Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                    | Kokku |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-------|
|                     | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |       |
|                     |                         |                    |       |
|                     |                         |                    |       |
| <b>14.06.2016</b>   |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 0                       | 0                  | 0     |
| Akumuleeritud kulum | 0                       | 0                  | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                  | 0     |
|                     |                         |                    |       |
| Ostud ja parendused | 1 050                   | 1 050              | 1 050 |
| Amortisatsioonikulu | -44                     | -44                | -44   |
|                     |                         |                    |       |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 1 050                   | 1 050              | 1 050 |
| Akumuleeritud kulum | -44                     | -44                | -44   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 006                   | 1 006              | 1 006 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                             | 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                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>            | 11 494     | 11 494                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud                         |            |                                  |                     |             |
| Krediitiasutustelt saadud laenud - LHV Pank | 563 188    | 29 142                           | 534 046             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>            | 563 188    | 29 142                           | 534 046             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                | 574 682    | 40 636                           | 534 046             |             |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Poska Villad OÜ'l puudusid aruandeperioodil töötajad.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            | 14.06.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 11 494     | 0          | 0          |

### Ostud ja müügid

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

Seotud osapoolteks, kellega teostati esimese majandusaasta jooksul tehinguid olid:

1. Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad: Janar Toomesso (ik: 37707310217), Arhitekt11 OÜ (reg nr: 12190827),

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

**Poska Villad OÜ (registrikood: 14066572) 14.06.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANAR TOOMESSO     | Juhatuse liige     | 05.03.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2016     |
|-----------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 254 805        |
| <b>Kokku</b>                | <b>254 805</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                             | 31.12.2016     |
|-----------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 254 805        |
| <b>Kokku</b>                | <b>254 805</b> |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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