

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ P69

registrikood: 14353392

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10152

e-posti aadress: info@propertysolutions.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ P69 peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraalane tegevus (kinnistute ost,renoveerimine ja müük).

2017-2018.a.investeeriti kinnisvarasse ,soetati renoveerimist vajav kinnisasi Tallinnas . Arendati välja korteriomandid müügi eesmärgil.

2017-2018 oli investeeringute summa projekti 2 264 604 eurot.

OÜ P69 põhitegevuseks 2019.a. majandusaastal oli: kinnisvara üürile andmine kasutades OÜ Goodson& Red teenuseid.

Aruandeaastal moodustasid ettevõtte äritulud kokku 231 722 eurot, millest kasum kinnisvarainvesteeringute müügist oli 149 444 eurot ja müügitulu 82 278 eurot.

Aruandeaasta ärikasumiks kujunes 150 865 eurot, puhaskasum kokku moodustas 88 537 eurot.

Intressikulud laenudelt moodustasid (-) 62 330 eurot.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

OÜ P69 on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 272	29 408	
Nõuded ja ettemaksed	21 839	8 515	2
Kokku käibevarad	33 111	37 923	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	845 115	1 776 808	3
Kokku põhivarad	845 115	1 776 808	
Kokku varad	878 226	1 814 731	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	31 926	188 122	5
Kokku lühiajalised kohustised	31 926	188 122	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	810 310	1 679 156	4
Kokku pikaajalised kohustised	810 310	1 679 156	
Kokku kohustised	842 236	1 867 278	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 547	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 537	-57 547	
Kokku omakapital	35 990	-52 547	
Kokku kohustised ja omakapital	878 226	1 814 731	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	82 278	0	7
Muud äritulud	149 444	102 626	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 819	-22 497	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 118	-1 764	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 670	0	
Muud ärikulud	-1 250	0	
Ärikasum (kahjum)	150 865	78 365	
Intressikulud	-62 330	-135 913	10
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	88 537	-57 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 537	-57 547	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ P69 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või - kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või – kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
- kohustise võtmisel selle eest saadud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara või finantskohustise algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- põhiosa tagasimaksed (näiteks võetud või antud laenu puhul);
- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil .

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut

soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1600**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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 bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise äripool ärilistele otsustele.

OÜ P69 käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid;

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 839	21 839
Ostjatelt laekumata arved	21 839	21 839
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 839	21 839
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 461	8 461
Ostjatelt laekumata arved	8 461	8 461
Ettemaksed	54	54
Muud makstud ettemaksed	54	54
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 515	8 515

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	2 264 604	2 264 604
Müügid	-487 796	-487 796
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 776 808	1 776 808
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 776 808	1 776 808
Ostud ja parendused	14 283	14 283
Müügid	-924 306	-924 306
Amortisatsioonikulu	-21 670	-21 670
31.12.2019		
Soetusmaksumus	866 785	866 785
Akumuleeritud kulum	-21 670	-21 670
Jääkmaksumus	845 115	845 115

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	82 278	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 524	13 200
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 104 800	585 680

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud Tallinnas Pärnu mnt.69 hoones asuvad äripinnad.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 LHV AS	531 554		531 554		Euribor+6%	EUR	01.01.2022
Laen 2 (osaniku laen)	126 578		126 578		5%	EUR	30.06.2021
Laen 3 (osaniku laen)	152 178		152 178		5%	EUR	30.06.2021
Pikaajalised laenud kokku	810 310		810 310				
Laenukohustised kokku	810 310		810 310				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 LHV AS	846 500		846 500				
Laen 2 (osaniku laen)	411 602		411 602		12%	EUR	04.06.2019
Laen 3 (osaniku laen)	421 054		421 054		12%	EUR	04.06.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 679 156		1 679 156				
Laenukohustised kokku	1 679 156		1 679 156				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	845 115	1 776 808
Kokku	845 115	1 776 808

laen 1 LHV Pank AS

Lepingu tähtaeg: 01.01.2022

Alusvaluuta: EUR

Intress 2019.a.: Euribor +6% aastas

Laenujääk 01.01.2019 846 500 eur

Laekunud 2019 aastal 550 000 eur

Tagastatud 2019 aastal 864 946 eur

Laenujääk 31.12.2019 531 554 eur

Osaniku laen 2

Lepingu tähtaeg: 30.06.2021

Alusvaluuta: EUR

Intress 2019.a.: 5% aastas

Laenujääk 01.01.2019 411 602 eur

Laekunud 2019 aastal 5 000 eur

Tagastatud 2019 aastal 303 000 eur

2019.a.arvestatud intressid 12 976 eur

Laenujääk 31.12.2019 126 578 eur

Osaniku laen 3

Lepingu tähtaeg: 30.06.2021

Alusvaluuta: EUR

Intress 2019.a.: 5% aastas

Laenujääk 01.01.2019 421 054 eur

Laekunud 2019 aastal 20 000 eur

Tagastatud 2019 aastal 303 000 eur

2019.a.arvestatud intressid 14 124 eur

Laenujääk 31.12.2019 152 178 eur

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 926	31 926
Kokku võlad ja ettemaksed	31 926	31 926
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	108 594	108 594
Ostjate ettemaksed	79 528	79 528
Kokku võlad ja ettemaksed	188 122	188 122

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2
Ühe osa nimiväärtus 2500 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	82 278	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82 278	0
Kokku müügitulu	82 278	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	82 278	0
Kokku müügitulu	82 278	0

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	149 444	97 884
Muud	0	4 742
Kokku muud äritulud	149 444	102 626

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	62 330	135 913
Kokku intressikulud	62 330	135 913

Arvestatud intressid 2019:

Laen 1: LHV Pank AS 35 229 eur

Laen 2: Osaniku laen 12 976 eur

Laen 3: Osaniku laen 14 125 eur

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	278 756	832 656

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Põhjala Invest OÜ	5 000	303 000	5%	eur	30.06.2021
City Capital OÜ	20 000	303 000	5%	eur	30.06.2021

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Põhjala Invest OÜ	372 000	12%	eur	04.06.2019.a.
City Capital OÜ	382 000	12%	eur	04.06.2019.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2020

OÜ P69 (registrikood: 14353392) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO ELSTER	Juhatuse liige	11.06.2020
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	18.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 537
Kokku	30 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 990
Kokku	30 990

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 537
Kokku	30 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 990
Kokku	30 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	82278	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Põhjala Invest	14044188	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
OÜ City Capital	10616191	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee