

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Paljassaare One Development OÜ**registrikood:** 12750692

tänava/talu nimi, Lõõtsa tn 8a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

e-posti aadress: office@youroffice.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2016 on 19 460 eurot ja koosneb kahekümne ühest osast.

Möödunud 2016 majandusaastal olid Paljassaare One Development OÜ peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2017. majandusaastal. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad 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 2016. majandusaastal tasu ei makstud.

31.12.2016 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne (-240 914 eur). Omakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustiku nõuetega kutsub juhatus kokku osanike koosoleku, mis otsustaks osanike laenude osalise konvereerimise

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 291	12 645	
Nõuded ja ettemaksed	1 446	4 235	2
Kokku käibevarad	3 737	16 880	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 896 250	1 896 250	4
Kokku põhivarad	1 896 250	1 896 250	
Kokku varad	1 899 987	1 913 130	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	210 325	106 043	6
Kokku lühiajalised kohustised	210 325	106 043	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 930 576	1 926 390	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 930 576	1 926 390	
Kokku kohustised	2 140 901	2 032 433	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 460	19 460	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-138 763	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-121 611	-138 763	
Kokku omakapital	-240 914	-119 303	
Kokku kohustised ja omakapital	1 899 987	1 913 130	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 796	1 261	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 735	-12 380	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 989	-22 808	
Ärikasum (kahjum)	-24 928	-33 927	
Intressikulud	-96 683	-104 842	
Muud finantstulud ja -kulud	0	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-121 611	-138 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-121 611	-138 763	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Paljassaare One Development OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või tervenisti kuludesse.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 usaldusväärselt 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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 01.01.2015 kehtib Eestis tulumaksumäär 20/80.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele; Emaettevõtte (ning emettevõtte 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 äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 446	1 446	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 446	1 446	0	0	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8	8	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8	8	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 227	4 227	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 235	4 235	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	141	0	180	0
Ettemaksukonto jääk	1 305		4 047	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 446	0	4 227	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 896 250
31.12.2015	1 896 250
31.12.2016	1 896 250

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 796	1 261

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	1 930 576	0	1 930 576	0	5%	EUR	2019-2020
Pikaajalised laenud kokku	1 930 576	0	1 930 576	0			
Laenukohustised kokku	1 930 576	0	1 930 576	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	1 926 390	0	1 926 390	0	5%	EUR	2019-2020
Pikaajalised laenud kokku	1 926 390	0	1 926 390	0			
Laenukohustised kokku	1 926 390	0	1 926 390	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 400	8 400	0	0
Muud võlad	201 925	201 925	0	0
Intressivõlad	201 525	201 525	0	0
Muud viitvõlad	400	400	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	210 325	210 325	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 200	1 200	0	0
Muud võlad	104 843	104 843	0	0
Intressivõlad	104 843	104 843	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	106 043	106 043	0	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	19 460	19 460
Osade arv (tk)	21	21
Seisuga 31.12.2016:		
Osade Osa		
arv nimiväärtus (EUR)		
1 400		
1 200		
1 200		
1 620		
1 150		
1 150		
1 200		
1 200		
1 1320		
1 1320		
1 1320		
1 1540		
1 1540		
1 1540		
1 1540		
1 1870		
1 1470		
1 1320		
1 1870		
1 250		
1 440		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 933 524	0	1 846 729
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	198 577	0	185 704

Ostud ja müügid

	2016	2015	
	Ostud	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	14 000	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2017

Paljassaare One Development OÜ (registrikood: 12750692) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	26.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-138 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-121 611
Kokku	-260 374

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1796	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	office@youroffice.ee