

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Penthouse

registrikood: 11473991

tänavatalu nimi, Ehitajate tee 114
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13517

telefon: +372 57868374

e-posti aadress: info@lillela.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 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Penthouse on 2008.aastal asutatud ettevõtte, mille eesmärgiks on talle kuuluva kinnisvarainvesteeringute efektiivne haldamine.

2018. aastal tegeles OÜ Penthouse peamiselt kinnisvara haldamisega. Ettevõtte majandusaasta kasumiks kujunes 92 579eurot, mis on 16% suurem eelmise, 2017. majandusaasta kasumist.

2019. aastal OÜ Penthouse jätkab teostatud investeeringute haldamist.

OÜ Penthouse juhatus koosneb ühest liikmest, 2018.aastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Eesmärkide saavutamiseks vajaliku oskusteabe ja teenused ostab firma sisse oma ala spetsialistidelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 538	23 871
Nõuded ja ettemaksed	7 317	8 724
Kokku käibevarad	11 855	32 595
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	85 000	85 000
Finantsinvesteeringud	1 883	1 883
Nõuded ja ettemaksed	10 300	10 300
Kinnisvarainvesteeringud	1 335 000	1 335 000
Materiaalsed põhivarad	13 062	17 540
Kokku põhivarad	1 445 245	1 449 723
Kokku varad	1 457 100	1 482 318
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	64 690	63 105
Võlad ja ettemaksed	13 805	35 376
Kokku lühiajalised kohustised	78 495	98 481
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	664 391	762 202
Kokku pikaajalised kohustised	664 391	762 202
Kokku kohustised	742 886	860 683
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 600	4 600
Ülekurss	9 000	9 000
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 779	527 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 579	79 882
Kokku omakapital	714 214	621 635
Kokku kohustised ja omakapital	1 457 100	1 482 318

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	123 960	122 461
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 000
Mitmesugused tegevuskulud	-4 132	-11 342
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 478	-5 624
Muud ärikulud	-7	-2
Ärikasum (kahjum)	115 343	103 493
Intressitulud	2	2
Muud finantstulud ja -kulud	-22 766	-23 613
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 579	79 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 579	79 882

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Penthouse 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

OÜ Penthouse finantsvarad on: raha ja selle ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuks loetakse pikaajalisi finantsinvesteeringuid ning muid pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara makstud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Investeermistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus. Intressitulud nõuetelt kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all on kajastatud nõudeid ostjate vastu, viitlaekumised, tulevaste perioodide kulud ja muud lühiajalised nõuded. Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, s.h. nõudeid tütarettevõtete vastu. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi arvestades teada olevat informatsiooni ostja maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruandes mitmesugustes tegevuskuludes. Osjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg

on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kuludesse kantud täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, kasutades ettevõttevälise professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 EUR kantakse kulusse soetamise hetkel. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes põhivara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud, lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 20/80 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide väljamaksmisel. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Omavahel seotuks peetakse isikuid, kellel on ühine majanduslik huvi ja isikuid, kus ühel on teise üle valitsev mõju. OÜ Penthouse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtteid;
- omanike poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- äriühinguid, mille juhatuse kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi, perekonnaliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 728	1 728	
Ostjatelt laekumata arved	1 728	1 728	
Muud nõuded	13 500	3 200	10 300
Laenunõuded	13 500	3 200	10 300
Ettemaksed	2 389	2 389	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 617	7 317	10 300

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 535	3 535	
Ostjatelt laekumata arved	3 535	3 535	
Muud nõuded	13 100	2 800	10 300
Laenunõuded	13 100	2 800	10 300
Ettemaksed	1 716	1 716	
Muud lühiajalised nõuded	673	673	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 024	8 724	10 300

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 335 000
31.12.2017	1 335 000
31.12.2018	1 335 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	123 960	122 461
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-919	-1 988

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed	64 690	64 690				
Lühiajalised laenud kokku	64 690	64 690				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised pangalaenud	660 391		660 391		2,45%	26.01.2022
Pikaajalised laenud omanikelt	4 000		4 000			
Pikaajalised laenud kokku	664 391		664 391			
Laenukohustised kokku	729 081	64 690	664 391			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed	63 105	63 105				
Lühiajalised laenud kokku	63 105	63 105				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised pangalaenud	725 082		725 082		2,45%	26.01.2022
Pikaajalised laenud omanikelt	37 120		37 120			
Pikaajalised laenud kokku	762 202		762 202			
Laenukohustised kokku	825 307	63 105	762 202			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 335 000	1 335 000
Kokku	1 335 000	1 335 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	2 012	2 012
Muud võlad	41	41
Intressivõlad	41	41
Saadud ettemaksed	11 752	11 752
Kokku võlad ja ettemaksed	13 805	13 805
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	1 629	1 629
Muud võlad	21 995	21 995
Intressivõlad	21 995	21 995
Saadud ettemaksed	11 752	11 752
Kokku võlad ja ettemaksed	35 376	35 376

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	123 960	122 461
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	123 960	122 461
Kokku müügitulu	123 960	122 461
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	123 960	122 461
Kokku müügitulu	123 960	122 461

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei olnud 2018. majandusaastal töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 041	59 115

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Olulise osaga juriidilisest isikust omanik	4 000	37 120

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	9 300

OÜ Penthouse ei ole 2018. majandusaastal arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2019

OÜ Penthouse (registrikood: 11473991) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SCHILF	Juhatuse liige	04.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 579
Kokku	700 358

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 579
Kokku	700 358

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123960	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 57868374
E-posti aadress	info@lillela.ee