

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Paljassaare One Development OÜ

registrikood: 12750692

tänavanimi, maja number: Lõõtsa tn 8a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Tööjõukulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

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

Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2018 on 19 460 eurot ja koosneb kahekümne ühest osast.

Möödunud 2018 majandusaastal olid Paljassaare One Development OÜ peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2019. majandusaastal. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuv 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 2018. majandusaastal tasu ei makstud.

31.12.2018 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne (-467 033 eurot).

Seisuga 31.05.2019 on Osaühingu omakapital viidud vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 037	1 195	
Nõuded ja ettemaksed	2 341	1 614	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 341	1 614	
Kokku käibevarad	3 378	2 809	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 896 250	1 896 250	2
Kokku põhivarad	1 896 250	1 896 250	
Kokku varad	1 899 628	1 899 059	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 000	10 000	3
Võlad ja ettemaksed	430 085	318 345	
Võlad tarnijatele	34 651	19 740	
Muud võlad	395 034	298 205	6
Muud saadud ettemaksed	400	400	
Kokku lühiajalised kohustised	440 085	328 345	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 926 576	1 926 576	3; 6
Kokku pikaajalised kohustised	1 926 576	1 926 576	
Kokku kohustised	2 366 661	2 254 921	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 460	19 460	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-375 322	-260 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-111 171	-114 948	
Kokku omakapital	-467 033	-355 862	
Kokku kohustised ja omakapital	1 899 628	1 899 059	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	3 717	3 549
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-760	-5 185
Mitmesugused tegevuskulud	-17 299	-16 632
Ärikasum (kahjum)	-14 342	-18 268
Intressikulud	-96 829	-96 680
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-111 171	-114 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-111 171	-114 948

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Paljassaare One Development OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Paljassaare One Development OÜ on 2018. a koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Majandusaasta algas 01.01.2018 ja lõppes 31.12.2018, majandusaasta pikkuseks oli 12 kuud. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis 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 õiglases 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel 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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, 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 omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

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 äriliste 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 äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 896 250
31.12.2017	1 896 250
31.12.2018	1 896 250

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 717	3 549

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud osanikult	10 000	10 000			5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	1 926 576	0	1 926 576	0	5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 926 576	0	1 926 576	0			
Laenukohustised kokku	1 936 576	10 000	1 926 576	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult	10 000	10 000			5%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	1 926 576	0	1 926 576	0	5%	EUR	2019-2020
Pikaajalised laenud kokku	1 926 576	0	1 926 576	0			
Laenukohustised kokku	1 936 576	10 000	1 926 576	0			

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	19 460	19 460
Osade arv (tk)	21	21

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 172 150	2 012 079
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	193 199	230 702

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 116	12 000

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

Paljassaare One Development OÜ (registrikood: 12750692) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	28.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-375 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-111 171
Kokku	-486 493

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3717	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	office@youroffice.ee