

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

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

Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2019 on 21 406 eurot ja koosneb kahekümne ühest osast.

Möödunud 2019 majandusaastal olid Paljassaare One Development OÜ peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2020. 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 2019. majandusaastal tasu ei makstud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 798	1 037	
Nõuded ja ettemaksed	1 546	2 341	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 546	2 341	
Kokku käibevarad	5 344	3 378	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 100 000	1 896 250	2
Kokku põhivarad	2 100 000	1 896 250	
Kokku varad	2 105 344	1 899 628	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	10 000	3
Võlad ja ettemaksed	66 457	430 085	
Võlad tarnijatele	1 200	34 651	
Muud võlad	64 857	395 034	6
Muud saadud ettemaksed	400	400	
Kokku lühiajalised kohustised	66 457	440 085	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 849 434	1 926 576	3; 6
Kokku pikaajalised kohustised	1 849 434	1 926 576	
Kokku kohustised	1 915 891	2 366 661	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	21 406	19 460	4
Ülekurss	558 054	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-486 493	-375 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 486	-111 171	
Kokku omakapital	189 453	-467 033	
Kokku kohustised ja omakapital	2 105 344	1 899 628	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	3 668	3 717
Muud äritulud	203 750	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-760
Mitmesugused tegevuskulud	-17 104	-17 299
Ärikasum (kahjum)	190 314	-14 342
Intressikulud	-93 828	-96 829
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	96 486	-111 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 486	-111 171

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Paljassaare One Development OÜ 2019. 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 2019. a koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Majandusaasta algas 01.01.2019 ja lõppes 31.12.2019, 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 arvelduskonto jääki.

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 terveniisti 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-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 akumuleeritud 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 õiglasel 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 õiglasest 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 ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Alates 01.01.2015 kehtib Eestis tulumaksumäär 20/80.

Alates 01.01.2019 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär juriidilistele ettevõtetele 14/86. Eelmise kolme kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele; Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 896 250
31.12.2018	1 896 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	203 750
31.12.2019	2 100 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 668	3 717

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on juhtkond lähtunud kinnisvatainvesteeringu turuväärtusest.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	1 849 434	0	1 849 434	0	5%	EUR	2021	6
Pikaajalised laenud kokku	1 849 434	0	1 849 434	0				
Laenukohustised kokku	1 849 434	0	1 849 434	0				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud osanikult	10 000	10 000			5%	EUR	2019	6
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000						
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	1 926 576	0	1 926 576	0	5%	EUR	2020	6
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)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	21 406	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

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 696 660	2 172 150
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	153 974	193 199

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	10 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	13 148	14 116

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

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2020

Paljassaare One Development OÜ (registrikood: 12750692) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	26.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-486 493
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 486
Kokku	-390 007

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3668	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