

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ P69

registrikood: 14353392

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

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 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

OÜ P69 põhitegevuseks 2020.a. majandusaastal oli: kinnisvara üürile andmine kasutades OÜ Goodson& Red teenuseid.

Aruandeaastal moodustasid ettevõtte äritulud kokku 77 955 eurot, millest müügitulu oli 58 534 eurot.

Aruandeaasta ärikasumiks kujunes 50 159 eurot, puhaskahjum oli 15 044 eurot.

Intressikulud laenudelt moodustasid (-) 65 203 eurot.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

OÜ P69 on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 832	11 272	
Nõuded ja ettemaksed	20 124	21 839	2
Kokku käibevarad	30 956	33 111	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	823 445	845 115	3
Kokku põhivarad	823 445	845 115	
Kokku varad	854 401	878 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 032	31 926	5
Kokku lühiajalised kohustised	14 032	31 926	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	819 422	810 310	4
Kokku pikaajalised kohustised	819 422	810 310	
Kokku kohustised	833 454	842 236	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 991	-57 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 044	88 537	
Kokku omakapital	20 947	35 990	
Kokku kohustised ja omakapital	854 401	878 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	58 534	82 278	7
Muud äritulud	19 421	149 444	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 011	-54 819	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 115	-3 118	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 670	-21 670	3
Muud ärikulud	-1 000	-1 250	
Ärikasum (kahjum)	50 159	150 865	
Intressikulud	-65 203	-62 330	10
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 044	88 537	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 044	88 537	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ P69 2020.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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 124	20 124
Ostjatelt laekumata arved	20 124	20 124
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 124	20 124
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-21 670	-21 670
31.12.2020		
Soetusmaksumus	866 785	866 785
Akumuleeritud kulum	-43 340	-43 340
Jääkmaksumus	823 445	823 445

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 534	82 278
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 011	22 524
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 104 800

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 LHV AS	507 216		507 216		Euribor+6%	Eur	01.01.2022
Laen 2 (Osaniku laen)	141 767		141 767		12%	Eur	30.06.2021
Laen 3 (osaniku laen)	170 439		170 439		12%	Eur	30.06.2021
Pikaajalised laenud kokku	819 422		819 422				
Laenukohustised kokku	819 422		819 422				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	823 445	845 115
Kokku	823 445	845 115

laen 1 LHV Pank AS

Lepingu tähtaeg: 01.01.2022

Alusvaluuta: EUR

Intress : 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

Tagastatud 2020 aastal 24 337 eur

Laenujääk 31.12.2020 507 217 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

Intress 2020.a.: 12% aastas

2020.a.arvestatud intressid 15 189 eur

Laenujääk 31.12.2020 141 767 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

Intress 2020.a.: 12% aastas

2020.a.arvestatud intressid 18 261 eur

Laenujääk 31.12.2020 170 439 eur

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 032	14 032
Kokku võlad ja ettemaksed	14 032	14 032
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 926	31 926
Kokku võlad ja ettemaksed	31 926	31 926

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2
Ühe osa nimiväärtus 2500 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	58 534	82 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 534	82 278
Kokku müügitulu	58 534	82 278
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	58 534	82 278
Kokku müügitulu	58 534	82 278

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	149 444
Traavid, viivised ja hüvitised	19 421	0
Kokku muud äritulud	19 421	149 444

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	65 203	62 330
Kokku intressikulud	65 203	62 330

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

Arvestatud intressid 2020:

Laen 1: LHV Pank AS 31 753 eur

Laen 2: Osaniku laen 15 189 eur

Laen 3: Osaniku laen 18 261 eur

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	312 207	278 756

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

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2021

OÜ P69 (registrikood: 14353392) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO ELSTER	Juhatuse liige	24.06.2021
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	29.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 044
Kokku	15 947
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 947
Kokku	15 947

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 044
Kokku	15 947
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 947
Kokku	15 947

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58534	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ VLN	10559487	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
OÜ City Capital	10616191	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee