

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Penthouse

registrikood: 11473991

**tänava/talu nimi, Ehitajate tee 114
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Tööjõukulud	8
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

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

2021. aastal tegeles OÜ Penthouse peamiselt kinnisvara haldamisega. Ettevõtte majandusaasta kasumiks kujunes 77 175 eurot.

2022. aastal OÜ Penthouse jätkab teostatud investeeringute haldamist.

OÜ Penthouse juhatus koosneb ühest liikmest, 2021. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Eesmärkide saavutamiseks vajaliku oskusteabe ja teenused ostab firma sisse oma ala spetsialistidelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 415	33 257
Nõuded ja ettemaksed	46 594	30 679
Kokku käibevarad	51 009	63 936
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	85 000	85 000
Finantsinvesteeringud	1 883	1 883
Nõuded ja ettemaksed	336 200	0
Kinnisvarainvesteeringud	1 344 201	1 335 000
Materiaalsed põhivarad	0	4 105
Kokku põhivarad	1 767 284	1 425 988
Kokku varad	1 818 293	1 489 924
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	69 255	84 684
Võlad ja ettemaksed	27 585	14 420
Kokku lühiajalised kohustised	96 840	99 104
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	769 010	526 138
Võlad ja ettemaksed	10 586	0
Kokku pikaajalised kohustised	779 596	526 138
Kokku kohustised	876 436	625 242
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 600	4 600
Ülekurss	9 000	9 000
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	850 826	795 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 175	55 638
Kokku omakapital	941 857	864 682
Kokku kohustised ja omakapital	1 818 293	1 489 924

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	105 829	89 128
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 320	0
Mitmesugused tegevuskulud	-10 083	-13 078
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 105	-4 478
Muud ärikulud	-1	0
Ärikasum (kahjum)	90 320	71 572
Intressitulud	11 848	3
Intressikulud	-24 993	-15 937
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 175	55 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 175	55 638

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Penthouse 2021. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väike-ettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandena lähtudes Eesti finantsaruandluse standarditest.

OÜ Penthouse kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja lähtutud on soetusmaksumuse printsiibist.

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 osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Lähenditena 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 osapoolale 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 väärtipaberite 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. Investeeringutegevusega 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 kapitalosaluse 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 tütar-ettevõtete 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 ettevõtteväliste 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

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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 valmidusastele 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.

Kulud

Kulud kajastatakse sama perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%

(tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Omapahel 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:

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

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei olnud 2021. aastal töötajaid.

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 750	22 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 750	22 500
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41	41
Kokku võlad ja ettemaksed	41	41

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 000	0
Kokku laenukohustised	185 000	0

Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 041	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 041	0

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 000	500	22 500
Kokku antud laenud	22 000	500	22 500

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 500	250	22 750
Kokku antud laenud	22 500	250	22 750

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 000	185 000
Kokku laenukohustised	185 000	185 000

OÜ Penthouse ei ole 2021. majandusaastal arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2022

OÜ Penthouse (registrikood: 11473991) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SCHILF	Juhatuse liige	02.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	850 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 175
Kokku	928 001

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	850 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 175
Kokku	928 001

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105829	100.00%	Jah

Sidevahendid

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