

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ P89

registrikood: 14932457

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ P89 peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraalne tegevus

2020.a.investeeriti kinnisvarasse, soetati kinnistu Põhja-Tallinna linnaosas.

OÜ P89 pikaajaline eesmärk on luua omandatud Paljassaare tee 89 kinnistule kaasaegsed äri- ning tootmispinnad välja üürimise eesmärgil. Detailplaneeringu ettevalmistamise ning vastuvõtmise nimel teeme igapäevaselt tööd, et esimesel võimalusel alustada juba konkreetsema projekteerimise ning ehitamisega. Kombineerime ühelt poolt kiirelt kasvava Põhja-Tallinnas tegutsevate ettevõtjate vajadust kaasaegsete pindade järele linnaosa sees. Sedasi ei sunnita oma töötajaid hommikul linnaosast välja sõitma ning õhtul tagasi tulema hoides kokku kõigi osapoolte väärtusliku isikliku aega. Teiselt poolt saame pakkuda konkreetsest asukohast tulenevat head kombinatsiooni kiirest ligipääsust, rahust ja vaikusest olles viimane äriotstarbeline kinnistu enne Paljassaare hoiuala algust. Soovi korral on hoonetes toimetajatel võimalus kasutada soojemal ajal Pikakari randa või jalutada aastaringselt Katariina kail, millised mõlemad asuvad vahetult üle tee kinnistust. Rääkimata võrratutest vaadetest Tallinna siluetele tulevastest hoonete merepoolsetest akendest.

Ettevõttel aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

2022.a.majandusaastal jätkub ettevõttel tegevus samas valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25	151	
Kokku käibevarad	25	151	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	756 243	709 579	2
Kokku põhivarad	756 243	709 579	
Kokku varad	756 268	709 730	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 000	0	3
Võlad ja ettemaksed	176 345	700 000	4
Kokku lühiajalised kohustised	231 345	700 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	525 530	7 230	3
Kokku pikaajalised kohustised	525 530	7 230	
Kokku kohustised	756 875	707 230	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 107	0	
Kokku omakapital	-607	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	756 268	709 730	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	09.03.2020 - 31.12.2020
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 825	0
Mitmesugused tegevuskulud	-282	0
Ärikasum (kahjum)	-3 107	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 107	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 107	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ P89 2021.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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 .

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 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 remondikuludid 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 1000

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 ettevõttel 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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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, 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 osapoole üle või oluline mõju teise äripoole äriolulistele otsustele .

OÜ P89 käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	702 899	6 680	709 579
31.12.2020			
Soetusmaksumus	702 899	6 680	709 579
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	702 899	6 680	709 579
Ostud ja parendused		46 664	46 664
31.12.2021			
Soetusmaksumus	702 899	53 344	756 243
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	702 899	53 344	756 243

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Põhja-Tallinna linnaosas paiknev kinnistu.
 Vastavalt RTJ 5 võimalik laenukulutusi kapitaliseerida.
 Laenukulutused on arvestatud lõpetamata projektide maksumusse.

2020.a. 6 680 eur
 2021.a. 43 064 eur

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1 Bigbank	55 000	55 000			8%	EUR	23.08.2022
Lühiajalised laenud kokku	55 000	55 000					
Pikaajalised laenud							
Laen 2 osanik	525 530		525 530		12%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	525 530		525 530				
Laenukohustised kokku	580 530	55 000	525 530				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanik	7 230		7 230		3%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	7 230		7 230				
Laenukohustised kokku	7 230		7 230				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	702 899	
Kokku	702 899	

laen 1 BIGBANK as
 Lepingu tähtaeg: 23.08.2022
 Alusvaluuta: EUR
 Intress : 8% aastas

Laekunud 2021.a. 661 090 eur
 Tagastatud 2021.a. 606 090 eur
 Arvestatud intressid 2021.a 8 029 eur
 Tasutud intressid 2021.a. 8 029 eur
 Laenujääk 31.12.2021 55 000 eur

Laen 2 Osanik
 Lepingu tähtaeg: 31.12.2025
 Alusvaluuta: EUR
 Intress : 12% aastas

Laenujääk 01.01.2021.a 7 230 eur
 Laekunud 2021.a. 723 300 eur
 Tagastatud 2021.a. 205 000 eur
 Arvestatud intressid 2021.a 31 345 eur
 Tasutud intressid 2021.a. 0 eur
 Laenujääk 31.12.2021 525 530 eur

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud võlad	31 345	31 345
Intressivõlad	31 345	31 345
Muud võlad	145 000	145 000
Kokku võlad ja ettemaksed	176 345	176 345
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	700 000	700 000
Kokku võlad ja ettemaksed	700 000	700 000

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Põhjala Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	525 530	7 230
Kokku laenukohustised	525 530	7 230

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	
Emaettevõtja	9 730	2 500	7 230	0	
Kokku laenukohustised	9 730	2 500	7 230	0	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	7 230	723 300	205 000	525 530	31 345
Kokku laenukohustised	7 230	723 300	205 000	525 530	31 345

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

OÜ P89 (registrikood: 14932457) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LIITMÄE	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 107
Kokku	-3 107
Jaotamine	
Kokku	-3 107

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 107
Kokku	-3 107

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Põhjala Invest	14044188	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee