

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: P154 OÜ

registrikood: 14886674

tänav a nimi, maja number: Vana-Lõuna tn 39/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10134

e-posti aadress: info@larsen.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 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

P154 OÜ loodi 2020. aastal eesmärgiga soetada Tallinnas üks või mitu kinnistut ning need välja arendada.

2020 aastal soetati esimene kinnistu aadressil Pärnu mnt 154 ja alustati arendustegevust. 2021. aasta majandusaastal jätkati hosteli projekteerimist eesmärgiga alustada ehitustegevust 2022. aastal.

2021. aasta tarneraskuseid ning hinnatõusu on 2022. aasta alguses süvendanud veelgi käimasolev sõda Ukrainas ja sellega seotud Venemaa Föderatsiooni vastu suunatud sanktsioonid, mis võivad avaldada mõju Euroopa ja kogu maailma majandusele. Sellest tulenevalt võib ehitustegevuse algus veelgi edasi lükkuda.

Ettevõtte omakapital ei vasta aruandekuupäeva seisuga seadusega kehtestatud nõuetele, omakapitali taastamiseks on planeeritud moodustada vabatahtlik reserv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	500 751	928 090	
Nõuded ja ettemaksed	78 070	24 318	
Kokku käibevarad	578 821	952 408	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 719 427	2 112 706	2
Kokku põhivarad	2 719 427	2 112 706	
Kokku varad	3 298 248	3 065 114	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	169	23 688	4
Kokku lühiajalised kohustised	169	23 688	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 950 000	2 950 000	3
Võlad ja ettemaksed	357 358	88 858	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 307 358	3 038 858	
Kokku kohustised	3 307 527	3 062 546	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 100	5 100	
Ülekurss	14 917	14 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 449	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 847	-17 449	
Kokku omakapital	-9 279	2 568	
Kokku kohustised ja omakapital	3 298 248	3 065 114	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	13.01.2020 - 31.12.2020
Mitmesugused tegevuskulud	-11 915	-17 477
Ärikasum (kahjum)	-11 915	-17 477
Intressitulud	68	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 847	-17 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 847	-17 449

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

P154 OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsusi ega vajadust.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud lühendatud väikeettevõtja aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruande muudes tegevuskuludes ja bilansis eraldi real miinusmärgiga. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte ehitab ja hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum/kahjum kajastatakse vastavalt kasumiaruande real muu äritulu või muu ärikulu.

Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse osana kinnisvarainvesteeringu väärtusest kinnisvarainvesteeringu arendusperioodi jooksul.

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata

sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Seotud osapooled

P154 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Käimasolev sõda Ukrainas ja sellega seotud Venemaa Föderatsiooni vastu suunatud sanktsioonid võivad avaldada mõju Euroopa ja kogu maailma majandusele. Ettevõtte ei oma märkimisväärset otsest kokkupuudet Ukraina, Venemaa ega Valgevenega. Siiski võib mõju üldisele majandusolukorrale nõuda teatud eelduste ja hinnangute korrigeerimist. Praeguses etapis ei saa juhtkond mõju usaldusväärselt hinnata, kuna sündmused arenevad päevast päeva.

Pikaajaline mõju võib mõjutada ka rahavoogusid ja kasumlikkust. Sellele vaatamata jätkab Ettevõtte käesolevate finantsaruannete kuupäeva seisuga oma kohustuste täitmist nende tähtaegadel ja jätkab tegevust.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	1 903 800	208 906	2 112 706
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 903 800	208 906	2 112 706
Jääkmaksumus	1 903 800	208 906	2 112 706
Ostud ja parendused	0	606 721	606 721
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 903 800	815 627	2 719 427
Jääkmaksumus	1 903 800	815 627	2 719 427

Juhtkonna hinnangul ei ole 31.12.2021 seisuga võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt antud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnata, seega on 31.12.2021 seisuga investeering kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omanikulaen	2 650 000	0	2 650 000	0	9%	04.09.2025	6
Pikaajaline omanikulaen	300 000	0	300 000	0	10%	20.01.2024	6
Pikaajalised laenud kokku	2 950 000	0	2 950 000	0			
Laenukohustised kokku	2 950 000	0	2 950 000	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omanikulaen	2 650 000	0	2 650 000	0	9%	04.09.2025	6
Pikaajaline omanikulaen	300 000	0	300 000	0	10%	20.01.2024	6
Pikaajalised laenud kokku	2 950 000	0	2 950 000	0			
Laenukohustised kokku	2 950 000	0	2 950 000	0			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	169	169	0	
Muud võlad	357 358	0	357 358	6
Kokku võlad ja ettemaksed	357 527	169	357 358	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 688	23 688	0	
Muud võlad	88 858	0	88 858	6
Kokku võlad ja ettemaksed	112 546	23 688	88 858	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Jaotamata kasumi puudumise tõttu ei saa ettevõtte dividende jaotada.

Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Stay Larsen OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 950 000	2 950 000	3
Kokku laenukohustised	2 950 000	2 950 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	357 358	88 858	4
Kokku võlad ja ettemaksed	357 358	88 858	

LAENUKOHUSTISED	13.01.2020	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 950 000	2 950 000	88 858	3
Kokku laenukohustised	0	2 950 000	2 950 000	88 858	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 950 000	0	2 950 000	268 500	3
Kokku laenukohustised	2 950 000	0	2 950 000	268 500	

Juhatuse liikmetele ei ole määratud tasu ning neile ei ole määratud lahkumishüvitisi.

Emaettevõttelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intressikulused 268 500 eurot (2020.a. 88 858 eurot), mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses (vt ka lisa 3).

Lisa 7 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte on endiselt tegutsev vaatamata negatiivsele omakapitalile seisuga 31.12.2021. Aastal 2022 on plaanis moodustada vabatahtlik reserv, mis tagab seaduse järgse netovara nõude ning prognooside kohaselt valmib 2024 aastal kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maja, mis antakse pikaajalisele rendile ning mis tagab fikseeritud rahavoo.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2022

P154 OÜ (registrikood: 14886674) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT VARE	Juhatuse liige	05.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

P154 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva P154 OÜ (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2021 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital ei ole 31. detsembri 2021 seisuga vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

Laura Sarapuu
Vandeaudiitor, litsents nr 729

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. juuli 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

P154 OÜ (registrikood: 14886674) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	05.07.2022
LAURA SARAPUU	Vandeaudiitor	05.07.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 847
Kokku	-29 296
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-29 296
Kokku	-29 296

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stay Larsen OÜ	14858838	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5100 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@larsen.ee