

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	12

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. Antud lahendus ei sunni töötajaid hommikul linnaosast välja sõitma ning õhtul tagasi tulema hoides kokku kõigi osapooltele väärtusliku 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 hoonete üürnikel võimalus kasutada soojemal ajal Pikakari randa või jalutada aastaringselt Katariina kail, millised mõlemad asuvad vahetult üle tee kinnistust. Rääkimata võrratutest vaadetest Tallinna siluetele tulevasest hoonete merepoolsetest akendest.

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

2023.a.majandusaastal jätkub ettevõttel tegevus samas valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2	25	
Kokku käibevarad	2	25	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	839 193	756 243	2
Kokku põhivarad	839 193	756 243	
Kokku varad	839 195	756 268	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	240 000	55 000	3
Võlad ja ettemaksed	118 414	176 345	4
Kokku lühiajalised kohustised	358 414	231 345	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	459 399	525 530	3
Kokku pikaajalised kohustised	459 399	525 530	
Kokku kohustised	817 813	756 875	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 107	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 989	-3 107	
Kokku omakapital	21 382	-607	
Kokku kohustised ja omakapital	839 195	756 268	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	890	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 830	-2 825
Mitmesugused tegevuskulud	-1 402	-282
Muud ärikulud	-1 200	0
Ärikasum (kahjum)	-4 542	-3 107
Intressitulud	26 531	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 989	-3 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 989	-3 107

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ P89 2022.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 Toimikonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
 - korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:
 - põhiosa tagasimaksed (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 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 ostetud 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 bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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.

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, 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 äriliste 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
31.12.2020			
Soetusmaksumus	702 899	6 680	709 579
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
Ostud ja parendused		82 950	82 950
31.12.2022			
Soetusmaksumus	702 899	136 294	839 193
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	702 899	136 294	839 193

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 830	2 825

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
 2022.a. 82 950 eur

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1 Bigbank	240 000	240 000			8%	EUR	18.08.2023
Lühiajalised laenud kokku	240 000	240 000					
Pikaajalised laenud							
Laen 2 osanik	459 399		459 399		12%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	459 399		459 399				
Laenukohustised kokku	699 399	240 000	459 399				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	702 899	702 899
Kokku	702 899	702 899

laen 1 BIGBANK as
 Lepingu tähtaeg: 18.08.2023
 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
 Laekunud 2022.a. 185 000 eur
 Arvestatud intressid 2022.a. 18 281 eur
 Tasutud intressid 2022.a. 18 281 eur
 Laenujääk 31.12.2022 240 000 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

Laekunud 2022.a. 341 900 eur
 Tagastatud 2022.a. 408 031 eur
 Arvestatud intressid 2022.a 60 069 eur
 Tasutud intressid 2022.a. 0 eur
 Laenujääk 31.12.2022 459 399 eur

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	91 414	91 414
Intressivõlad	91 414	91 414
Muud võlad	27 000	27 000
Kokku võlad ja ettemaksed	118 414	118 414
	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

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	91 414	31 345
Kokku võlad ja ettemaksed	91 414	31 345
PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	459 399	525 530
Kokku laenukohustised	459 399	525 530

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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	525 530	341 900	408 031	459 399	60 069
Kokku laenukohustised	525 530	341 900	408 031	459 399	60 069

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2023

OÜ P89 (registrikood: 14932457) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LIITMÄE	Juhatuse liige	30.05.2023
GRETA BUILO	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 989
Kokku	18 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 882
Kokku	18 882

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 989
Kokku	18 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 882
Kokku	18 882

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