

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: P18 OÜ

registrikood: 16154722

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@skalacapital.eu

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

P18 OÜ asutati veebruaris 2021 eesmärgiga soetada kinnistu aadressil Priisle tee 18 ning arendada sinna multifunktsionaalse kaubandus- ja kontorihoone. 2022. aasta kevadel sai hoone valmis ning tänaseks on kõik üüripinnad kaetud pikaajaliste rendilepingutega.

Priisle tee 18 kinnistule rajatud hoone eristub teistest omataolistest peamiselt selle poolest, et kaubandus- ja kontoripindade funktsionaalsust toetavad samas hoones asuvad erineva suurusega laopinnad. Uudne kontseptsioon võimaldabki ettevõtetal ühendada omavahel nii lao-, kaubandus- kui ka kontoripinnad, mis omakorda hoiab kokku aega ning ressursi. Tegemist on nutimajaga, mille võimalused hoiavad igakuiseid kõrvalkulud madalad. Täiendavalt on hoone tagaküljel tänavatasapinnas asuvad laadimisüksed, mis on mõeldud kauba väljastamiseks ja vastuvõtmiseks. Hoone on ehitatud ettevõtetele, kes soovivad tuua oma esinduskaupluse või äriruumid madalate kõrvalkuludega tänapäevastele pindadele.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	483 398	74 217
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	1 066 884	-80 055
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,66	0,05
Omakapitali tootlus (ROE)	107%	103%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Finantsriskid

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. P18 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi üüritulu arvelt.

Tööjõukulud

Ettevõttele ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid. Juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

Vitali Kõllomets

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 927	83 170	
Nõuded ja ettemaksed	26 039	50 643	2
Kokku käibevarad	100 966	133 813	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 930 000	2 622 144	4
Kokku põhivarad	4 930 000	2 622 144	
Kokku varad	5 030 966	2 755 957	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82 156	2 450 735	6
Võlad ja ettemaksed	69 996	382 777	7
Kokku lühiajalised kohustised	152 152	2 833 512	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 824 594	0	6
Võlad ja ettemaksed	64 891	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 889 485	0	
Kokku kohustised	4 041 637	2 833 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 055	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 066 884	-80 055	
Kokku omakapital	989 329	-77 555	
Kokku kohustised ja omakapital	5 030 966	2 755 957	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	483 398	74 217	9
Muud äritulud	1 130 509	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 067	-41 425	11
Mitmesugused tegevuskulud	-238 685	-7 752	12
Muud ärikulud	-180	0	
Ärikasum (kahjum)	1 292 975	25 040	
Intressitulud	11	5	
Intressikulud	-215 377	-88 567	
Muud finantstulud ja -kulud	-10 725	-16 533	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 066 884	-80 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 066 884	-80 055	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

P18 OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta pikkuseks on 01.01.2022-31.12.2022. Võrdlusperiood oli lühem sesoes esimese majandusaastaga. Perioodi pikkuseks 04.02.2021-31.12.2021.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Nõuete ebatõenäoliseks hindamisel kasutatakse individuaalset lähenemist, mis tähendab, et iga nõuet hinnatakse eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusest kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, see tähendab, et rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu efektiivse intressimäära meetodil. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtutakse tulu kajastamisel valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. 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.

Täiendavalt on ettevõttel võimalik rakendada madalamat maksumäära regulaarselt makstavatele dividendidele, milleks on 14% (14/86 netosummast) kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendide väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmist väljamakset, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud P18 OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaetevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 586	24 586	
Ostjatelt laekumata arved	24 586	24 586	
Ettemaksed	1 453	1 453	
Tulevaste perioodide kulud	1 453	1 453	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 039	26 039	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 577	21 577	
Ostjatelt laekumata arved	21 577	21 577	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 066	29 066	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 643	50 643	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	7 179	0
Ettemaksukonto jääk	0		29 066
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 179	29 066

Vaata ka lisa nr 2 ja 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
04.02.2021	0
Ostud ja parendused	2 622 144
31.12.2021	2 622 144
Ostud ja parendused	1 177 347
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 130 509
31.12.2022	4 930 000

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245 652	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	41 849	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud aadressidel Priisle tee 18, Tallinn asuv kinnistu, mida renditakse välja üüritulu teenimise eesmärgil.

Ostude ja parenduste all on kajastatud kinnistu soetusmaksumus ning arendusega otseselt seotud kulutused.

Otseste haldamiskulude all on kajastatud kinnistu kommunaalkulud, valve, kindlustus, koristus, side ja prügi.

Edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodil, mille leidmisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit võttes arvesse kinnisvarainvesteeringu poolt tegelikku genereeritavat rahavoogu, turu diskontomäära (8%) ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Vaata ka lisa 5 ja 10.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	245 652	0	4
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 930 000	2 622 144	4
Kokku	4 930 000	2 622 144	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	3 211 750	82 156	3 129 594		EUR	
Laen emattevõtjalt	695 000	0	695 000		EUR	14
Pikaajalised laenud kokku	3 906 750	82 156	3 824 594			
Laenukohustised kokku	3 906 750	82 156	3 824 594			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud juriidilistelt isikutelt	995 000	995 000			EUR	14
Lühiajaline pangalaen	1 455 735	1 455 735			EUR	
Lühiajalised laenud kokku	2 450 735	2 450 735				
Laenukohustised kokku	2 450 735	2 450 735				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	4 930 000	2 622 144
Kokku	4 930 000	2 622 144

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Priisle tee 18, Tallinn.

Emattevõtjalt saadud laen on tagatiseta.

Laenukohustuste intressimäärasid ja tähtaegu peab juhatus ärisaladuseks, mistõttu ei ole neid avalikustatud majandusaasta aruandes.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 787	10 787	0	
Maksuvõlad	7 179	7 179	0	3
Muud võlad	47 467	47 467	0	
Intressivõlad	46 512	46 512	0	14
Muud viitvõlad	955	955	0	
Saadud ettemaksed	4 563	4 563	0	
Tulevaste perioodide tulud	4 563	4 563	0	
Üürnike tagatisrahad	64 891	0	64 891	
Kokku võlad ja ettemaksed	134 887	69 996	64 891	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	281 219	281 219	0	
Muud võlad	72 304	72 304	0	
Intressivõlad	72 304	72 304	0	14
Saadud ettemaksed	29 254	29 254	0	
Muud saadud ettemaksed	29 254	29 254	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	382 777	382 777	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	789 463
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	197 366
Kokku tingimuslikud kohustised	986 829

2021. aasta lõppes kahjumiga, mistõttu maksimaalse dividendide summa arvutamine ei ole asjakohane.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	483 398	74 217
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	483 398	74 217
Kokku müügitulu	483 398	74 217
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	483 398	74 217
Kokku müügitulu	483 398	74 217

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 130 509	0	4
Kokku muud äritulud	1 130 509	0	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021
Sisseostetud teenused	76 961	41 425
Muud	5 106	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	82 067	41 425

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	04.02.2021 - 31.12.2021
Sisseostetud teenused	235 686	7 178
Muud	2 999	574
Kokku mitmesugused tegevuskulud	238 685	7 752

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele ei ole töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	2M Project OÜ/ Restate Property Developers OÜ (kuni 31.07.2022)
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti/ Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	2M Investments OÜ/ Restate OÜ (kuni 31.07.2022)
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti/ Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	995 000	6
Kokku laenukohustised	0	995 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	54 985	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 028	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	72 304	7
Kokku võlad ja ettemaksed	57 013	72 304	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	695 000	0	6
Kokku laenukohustised	695 000	0	

LAENUKOHUSTISED	04.02.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	995 000	0	995 000	6
Kokku laenukohustised	0	995 000	0	995 000	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	995 000	300 000	-600 000	695 000	6
Kokku laenukohustised	995 000	300 000	-600 000	695 000	

OSTETUD	2022	04.02.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	37 068	462
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	40 962
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222 790	0
Kokku ostetud	259 858	41 424

Juulis 2022 soetas 2M Project täiendavalt 60% osaluse ettevõttest P18 OÜ saades sellega 100% ainuosanikuks. 2022. aastal tehtud tehingud ja saldod 2M Project OÜ-ga on kajastatud emaettevõtja ridade all ja 2021. aastal tehtud tehingud ning saldod kajastatud real "Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad"

2021. aastal oli P18 OÜ emaettevõtjaks Restate Property Developers OÜ ning kõik selle perioodi tehingud ning saldod on seotud eelmise emaettevõtjaga.

Aruandeperioodi tehingute selgitused:

- 1) Laenukohustused - siin on kajastatud emaettevõttelt saadud laen
- 2) Lühiajalised võlad ja ettemaksed emaettevõtjale sisaldavad tavapärase äritegevuse käigus tekkinud võlgnevusi tarnijatele ning intressivõlga emaettevõttele.
- 3) Ostetud teenused - ostetud juhtimisalaseid teenuseid ja muid erinevaid kinnistu hooldusega seotud teenuseid. 2022. aastal osteti teenuseid kokku summas 259 858 eurot (2021: 41 424 eurot).

Aruandeaastal ei ole juhtkonnale arvestatud tasud ega antud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

P18 OÜ (registrikood: 16154722) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

P18 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud P18 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt P18 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

P18 OÜ (registrikood: 16154722) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 066 884
Kokku	986 829
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	986 829
Kokku	986 829

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 066 884
Kokku	986 829
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	986 829
Kokku	986 829

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	483398	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
2M project OÜ	16086297	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@skalacapital.eu