

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: P154 OÜ

registrikood: 14886674

tänavanimi, maja number: Vana-Lõuna tn 39/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

sihtnumber: 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
Vandeauditiitori 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.

Peamised aruandeaasta finantssuhtarvud:

	2022	2021
Varad kokku:	3 121 947	3 298 148
Omakapital:	-21 795	-9 279
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja:	697,5	3 425,0

Suhtarvude valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	121 494	500 751	
Nõuded ja ettemaksed	4 056	78 070	
Kokku käibevarad	125 550	578 821	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 996 397	2 719 427	2
Kokku põhivarad	2 996 397	2 719 427	
Kokku varad	3 121 947	3 298 248	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	180	169	4
Kokku lühiajalised kohustised	180	169	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 540 000	2 950 000	3
Võlad ja ettemaksed	603 562	357 358	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 143 562	3 307 358	
Kokku kohustised	3 143 742	3 307 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 100	5 100	
Ülekurss	14 917	14 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 296	-17 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 516	-11 847	
Kokku omakapital	-21 795	-9 279	
Kokku kohustised ja omakapital	3 121 947	3 298 248	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused tegevuskulud	-12 550	-11 915
Ärikasum (kahjum)	-12 550	-11 915
Intressitulud	34	68
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 516	-11 847
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 516	-11 847

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

P154 OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel 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 tulumaksustatud dividendide väljamakseni. 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	276 970	276 970
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 903 800	1 092 597	2 996 397
Jääkmaksumus	1 903 800	1 092 597	2 996 397

Sarnaselt varasemalt kasutatud praktikale ei hinnata arengufaasis projekte ümber õiglasele väärtusele, vaid kajastatakse soetusmaksumuses. Seda põhjusel, et projekti väärtusest ligikaudu 90% moodustab ehituse maksumus, mida ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku aja ja ressurssiga. See teeb võimatuks diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamise. Samuti ei ole turul piisavalt sobivaid võrreldavaid objekte, et kasutada hindamisel võrdlusmeetodil.

Seega on 31.12.2022 seisuga investeering kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

2022 aastal ega ka 2021 aastal ei ole kinnisvarainvesteeringutele tehtud allahindlusi.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omanikulaen	2 240 000	0	2 240 000	0	9%	04.09.2025	6
Pikaajaline omanikulaen	300 000	0	300 000	0	10%	20.01.2024	6
Pikaajalised laenud kokku	2 540 000	0	2 540 000	0			
Laenukohustised kokku	2 540 000	0	2 540 000	0			

	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			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	180	180	0	
Muud võlad	603 562	0	603 562	6
Kokku võlad ja ettemaksed	603 742	180	603 562	

	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	

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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 540 000	2 950 000	3
Kokku laenukohustised	2 540 000	2 950 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	603 562	357 358	4
Kokku võlad ja ettemaksed	603 562	357 358	

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 950 000	0	410 000	2 540 000	246 204	3
Kokku laenukohustised	2 950 000	0	410 000	2 540 000	246 204	

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

Emaettevõttelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intressikulud 246 204 eurot (2021.a. 268 500 eurot), mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses (vt ka lisa 3).

Lisa 7 Tegevuse jätkuvus

31.12.2022 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 21 795 eurot. Omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte asutati 2020. aastal, peale mida soetati arendamiseks kinnisvara, mille arendamiseks minevad tegevuskulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendus valmib 2024. aastal, peale mida on võimalik arendatavad üürikorterid välja rentida ning tulu teenima hakata. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv ning 2023. aastal prognoositud rahavood lahendavad negatiivse omakapitali probleemi. Ettevõtte emaettevõtte on kinnitanud, et investeerib põhjendatud taotluse esitamisel täiendavad vahendid ettevõtte tegevuse jätkumiseks ning omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

P154 OÜ (registrikood: 14886674) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT VARE	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

P154 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva P154 OÜ (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, 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 olulistest 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2022 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital ei ole 31. detsembri 2022 seisuga vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

30. juuni 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

P154 OÜ (registrikood: 14886674) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	30.06.2023
LAURI PAST	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 516
Kokku	-41 812
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-41 812
Kokku	-41 812

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