

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Property Solutions OÜ

registrikood: 11930831

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 16-4

postisihthnumber: 10116

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Property Solutions OÜ põhitegevuseks 2023.a. majandusaastal oli :
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine(emtak kood 70221).
2023.a. majandusaastal moodustas müügitulu kokku 37 878 eurot.
Ärikulud kokku olid 56 405 eurot.
Ärikuludest moodustasid kaubad, toore, materjal ja teenused 37 %; muud tegevuskulud 30 %.
Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega oli vastavalt 21%

2024 .a. majandusaastal jätkub firmal tegevus samas valdkonnas.
Property Solutions OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 386	22 611	
Nõuded ja ettemaksed	24 765	18 463	2
Kokku käibevarad	69 151	41 074	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	58 155	128 480	2
Materiaalsed põhivarad	142 359	115 054	4
Kokku põhivarad	200 514	243 534	
Kokku varad	269 665	284 608	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 309	2 454	5
Võlad ja ettemaksed	15 074	6 935	6
Kokku lühiajalised kohustised	17 383	9 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	74 777	77 055	5
Kokku pikaajalised kohustised	74 777	77 055	
Kokku kohustised	92 160	86 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	195 212	194 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 659	480	
Kokku omakapital	177 505	198 164	
Kokku kohustised ja omakapital	269 665	284 608	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	37 878	70 920	7
Muud äritulud	0	500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 697	-30 237	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 096	-31 584	
Tööjõukulud	-11 641	-10 501	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 971	-1 012	4
Ärikasum (kahjum)	-18 527	-1 914	
Intressitulud	3 048	3 360	
Intressikulud	-5 180	-966	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 659	480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 659	480	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Property Solutions 2023. 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 skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki 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 tagasimaksud (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 ettemaksud

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.

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 remondikulutusi 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 eur

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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 ning lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.
Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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, perioodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid.

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning 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 ärilistele otsustele .

Property Solutions OÜ käsitleb seotud osapooltena :

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 631	4 631		
Ostjatelt laekumata arved	4 631	4 631		
Laenunõuded	59 155	1 000	58 155	9
Muud nõuded	19 134	19 134		
Intressinõuded	19 134	19 134		9
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 920	24 765	58 155	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	990	990		
Ostjatelt laekumata arved	990			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	387	387		
Laenunõuded	129 480	1 000	128 480	9
Muud nõuded	16 086	16 086		
Intressinõuded	16 086	16 086		9
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 943	18 463	128 480	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	463	387	
Üksikisiku tulumaks	18		52
Sotsiaalmaks	479		432
Kohustuslik kogumispension	29		26
Töötuskindlustusmaksed	35		31
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 024	387	541

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus		6 841	5 696	24 256	36 793
Akumuleeritud kulum		-6 841	-3 397		-10 238
Jääkmaksumus		0	2 299	24 256	26 555
Ostud ja parendused	104 953		8 814		113 767
Amortisatsioonikulu	-437		-575		-1 012
Ümberliigitamised				-24 256	-24 256
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest				-24 256	-24 256
31.12.2022					
Soetusmaksumus	104 953	6 841	11 113	0	122 907
Akumuleeritud kulum	-437	-6 841	-575	0	-7 853
Jääkmaksumus	104 516	0	10 538	0	115 054
Ostud ja parendused	24 761		9 515		34 276
Amortisatsioonikulu	-2 933		-4 038		-6 971
31.12.2023					
Soetusmaksumus	129 714	6 841	20 628		157 183
Akumuleeritud kulum	-3 370	-6 841	-4 613		-14 824
Jääkmaksumus	126 344	0	16 015		142 359

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen LHV Pank	77 086	2 309	74 777		3,5%+6 kuu euribor	EUR	13.10.2027
Pikaajalised laenud kokku	77 086	2 309	74 777				
Laenukohustised kokku	77 086	2 309	74 777				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen LHV Pank	79 509	2 454	77 055		3,5%+6 kuu euribor	EUR	13.10.2027
Pikaajalised laenud kokku	79 509	2 454	77 055				
Laenukohustised kokku	79 509	2 454	77 055				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	126 343	104 516
Kokku	126 343	104 516

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 470	9 470	
Võlad töövõtjatele	690	690	
Maksuvõlad	1 024	1 024	3
Muud võlad	3 890	3 890	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 074	15 074	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 790	5 790	
Võlad töövõtjatele	604	604	
Maksuvõlad	541	541	3
Kokku võlad ja ettemaksed	6 935	6 935	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 878	70 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 878	70 920
Kokku müügitulu	37 878	70 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	0	55 667
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja	3 900	3 650
Ärinõustamine ja juhtimisalane nõustamine	33 978	11 603
Kokku müügitulu	37 878	70 920

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 700	7 848
Sotsiaalmaksud	2 941	2 653
Kokku tööjõukulud	11 641	10 501
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 134	17 086	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 134	17 086	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 155	129 480	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 155	129 480	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 534	27 946	58 000	129 480	
Kokku antud laenud	159 534	27 946	58 000	129 480	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	129 480	29 130	99 455	59 155	3 048	
Kokku antud laenud	129 480	29 130	99 455	59 155	3 048	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 700	7 848

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2024

Property Solutions OÜ (registrikood: 11930831) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	195 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 659
Kokku	174 553
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	174 553
Kokku	174 553

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	195 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 659
Kokku	174 553
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	174 553
Kokku	174 553

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	33978	89.70%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3900	10.30%	Ei