

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: P154 OÜ

registrikood: 14886674

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Väike-Ameerika tn 19

postisihthnumber: 10129

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 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	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, millest tulenevalt lükkus ehitustegevuse algus veelgi edasi.

2023. aastal jätkus ehitushindade ja kapitalikulu jälgimine eesmärgiga jätkata arendustegevust soodsate tingimuste saabudes.

Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu andmetel veetsid 2023. aastal turistid Eesti majutusettevõtetes 6,37 mln ööd (8% ehk 592 000 võrra vähem kui 2019. aastal, ent 7% ehk 420 000 võrra rohkem kui 2022. aastal). Statistikaameti andmetel tõusis 2023. aastal majutus-, toitlustus- ja turismiteenuste müük võrreldes 2022. aastaga 13% ehk 250 miljoni euroni.

Ettevõtte omakapitali taastamiseks on moodustatud vabatahtlik reserv.

Peamised aruandeaasta finantssuhtarvud:

	2023	2022
Varad kokku:	3 359 767	3 121 947
Omakapital:	5 549	-21 795
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja:	18,2	697,5

Suhtarvude valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 443	121 494	
Nõuded ja ettemaksed	17 112	4 056	
Kokku käibevarad	21 555	125 550	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 338 212	2 996 397	2
Kokku põhivarad	3 338 212	2 996 397	
Kokku varad	3 359 767	3 121 947	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 183	180	4
Kokku lühiajalised kohustised	1 183	180	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 520 000	2 540 000	3
Võlad ja ettemaksed	833 035	603 562	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 353 035	3 143 562	
Kokku kohustised	3 354 218	3 143 742	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 100	5 100	6
Ülekurss	14 917	14 917	
Muud reservid	40 000	0	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 812	-29 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 656	-12 516	
Kokku omakapital	5 549	-21 795	
Kokku kohustised ja omakapital	3 359 767	3 121 947	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	65	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-65	0
Mitmesugused tegevuskulud	-12 687	-12 550
Ärikasum (kahjum)	-12 687	-12 550
Intressitulud	31	34
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 656	-12 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 656	-12 516

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

P154 OÜ 2023. 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 printsibist, 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.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 903 800	1 092 597	2 996 397
Jääkmaksumus	1 903 800	1 092 597	2 996 397
Ostud ja parendused	0	341 815	341 815
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 903 800	1 434 412	3 338 212
Jääkmaksumus	1 903 800	1 434 412	3 338 212

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 31.12.2023 seisuga investeering kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

2023 aastal ega ka 2022 aastal ei ole kinnisvarainvesteeringutele tehtud allahindlusi.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline omanikulaen	2 520 000	0	2 520 000	0	9%	EUR	04.09.2025	7
Pikaajalised laenud kokku	2 520 000	0	2 520 000	0				
Laenukohustised kokku	2 520 000	0	2 520 000	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline omanikulaen	2 540 000	0	2 540 000	0	9%	EUR	04.09.2025	7
Pikaajalised laenud kokku	2 540 000	0	2 540 000	0				
Laenukohustised kokku	2 540 000	0	2 540 000	0				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	258	258	0	
Võlad seotud osapooltele	833 035	0	833 035	7
Muud võlad	925	925	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	834 218	1 183	833 035	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	180	180	0	
Võlad seotud osapooltele	603 562	0	603 562	7
Kokku võlad ja ettemaksed	603 742	180	603 562	

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 100	5 100
Osaühingu miinimumkapital on 3000 eurot ning maksimumkapital on 12 000 eurot.		

2023 aastal moodustati omakapitali vabatahtlik reserv netovara taastamiseks, et see oleks vastavuses seadusest tuleneva nõudega.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 520 000	2 540 000	3
Kokku laenukohustised	2 520 000	2 540 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	833 035	603 562	4
Kokku võlad ja ettemaksed	833 035	603 562	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 540 000	20 000	0	2 520 000	229 473	3
Kokku laenukohustised	2 540 000	20 000	0	2 520 000	229 473	

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

Emaettevõttelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intressikulused 229 473 eurot (2022.a. 246 204 eurot), mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses (vt ka lisa 3).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

P154 OÜ (registrikood: 14886674) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT VARE	Juhatuse liige	13.06.2024

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 2023, 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 ülevaatumise 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 2023 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Liina Nõõrlaid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

13. juuni 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

P154 OÜ (registrikood: 14886674) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	13.06.2024
LIINA NÖÖRLAID	Vandeaudiitor	13.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 656
Kokku	-54 468
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-54 468
Kokku	-54 468

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65	100.00%	Jah