

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Property Solutions OÜ

registrikood: 11930831

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 16-2

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Property Solutions OÜ põhitegevuseks 2024.a. majandusaastal oli :
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine(emtak kood 70201).
2024.a. majandusaastal moodustas müügitulu kokku 81 662 eurot, muud äritulud olid 24 278 eurot.
Ärikulud kokku olid 65 363 eurot.
Ärikuludest moodustasid kaubad, toore, materjal ja teenused 29 %; muud tegevuskulud 48 %.
Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega oli vastavalt 12%.

2025 .a. majandusaastal jätkub firmal tegevus samas valdkonnas.
Property Solutions OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 076	44 386	
Nõuded ja ettemaksed	14 562	24 765	2
Kokku käibevarad	62 638	69 151	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	210 000	0	3,4
Nõuded ja ettemaksed	262 077	58 155	2,11
Materiaalsed põhivarad	15 838	142 359	5
Kokku põhivarad	487 915	200 514	
Kokku varad	550 553	269 665	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 309	6
Võlad ja ettemaksed	247 592	15 074	7,11
Kokku lühiajalised kohustised	247 592	17 383	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 022	74 777	6,11
Kokku pikaajalised kohustised	83 022	74 777	
Kokku kohustised	330 614	92 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 553	195 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 434	-20 659	
Kokku omakapital	219 939	177 505	
Kokku kohustised ja omakapital	550 553	269 665	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	81 662	37 878	8
Muud äritulud	24 278	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 828	-20 697	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 610	-17 096	
Tööjõukulud	-7 680	-11 641	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 759	-6 971	5
Muud ärikulud	-486	0	
Ärikasum (kahjum)	40 577	-18 527	
Intressitulud	5 284	3 048	
Intressikulud	-3 427	-5 180	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 434	-20 659	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 434	-20 659	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Property Solutions 2024.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 Toimkonna 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtted kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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, periodiseeritakse 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 osapoolle üle või oluline mõju teise äripoolle 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 756	10 756		
Ostjatelt laekumata arved	10 756	10 756		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2		
Laenunõuded	262 077		262 077	11
Muud nõuded	3 511	3 511		
Intressinõuded	3 511	3 511		
Muud nõuded	293	293		
Kokku nõuded ja ettemaksed	276 639	14 562	262 077	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	
Muud nõuded	19 134	19 134		
Intressinõuded	19 134	19 134		
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 920	24 765	58 155	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	210 000	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	210 000	0

Property Solutions OÜ on 2024.a. omandanud 50 % osaluse ühes ettevõttes, soetusmaksumusega 210 000 eur (1 osa nimiväärtusega 2500 eur)

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14365283	OÜ Trummi 25a	Eesti	68201;68111		50

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Trummi 25a	50	01.10.2024	210 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid		
31.12.2022				
Soetusmaksumus	104 953	6 841	11 113	122 907
Akumuleeritud kulum	-437	-6 841	-575	-7 853
Jääkmaksumus	104 516	0	10 538	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
Ostud ja parendused		3 599	1 362	4 961
Amortisatsioonikulu	-1 621	-120	-5 018	-6 759
Müügid (jääkmaksumuses)	-124 723			-124 723
31.12.2024				
Soetusmaksumus	0	3 599	21 990	25 589
Akumuleeritud kulum	0	-120	-9 631	-9 751
Jääkmaksumus	0	3 479	12 359	15 838

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Ehitised	149 000	0
Kokku	149 000	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen LHV Pank	0							
Laen osanik	83 022		83 022					11
Pikaajalised laenud kokku	83 022		83 022					
Laenukohustised kokku	83 022		83 022					

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	0	126 343
Kokku	0	126 343

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 182	7 182	
Maksuvõlad	76	76	
Muud võlad	240 334	240 334	11
Kokku võlad ja ettemaksed	247 592	247 592	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 470	9 470	
Võlad töövõtjatele	690	690	
Maksuvõlad	1 024	1 024	
Muud võlad	3 890	3 890	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 074	15 074	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	81 662	37 878
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 662	37 878
Kokku müügitulu	81 662	37 878
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja	3 900	3 900
Ärinõustamine ja juhtimisalane nõustamine	77 762	33 978
Kokku müügitulu	81 662	37 878

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	24 278	0	5
Kokku muud äritulud	24 278	0	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	5 740	8 700
Sotsiaalmaksud	1 940	2 941
Kokku tööjõukulud	7 680	11 641
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 511	20 134	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 511	20 134	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	240 334	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	240 334	0	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	242 107	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	19 970	58 155	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	262 077	58 155	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	83 022	0	6
Kokku laenukohustised	83 022	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	129 480	29 130	99 455	59 155	3 048	
Kokku antud laenud	129 480	29 130	99 455	59 155	3 048	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad		242 107		242 107	7 051	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	59 155	50 000	89 185	19 970	3 511	
Kokku antud laenud	59 155	292 107	89 185	262 077	10 562	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	95 354	12 332	83 022	
Kokku laenukohustised	95 354	12 332	83 022	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023

Arvestatud tasu	5 740	8 700
-----------------	-------	-------

Lisa 12 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: 16.05.2025

Property Solutions OÜ (registrikood: 11930831) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	20.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 434
Kokku	216 987
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	216 987
Kokku	216 987

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 434
Kokku	216 987
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	216 987
Kokku	216 987

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	77762	95.22%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	3900	4.78%	Ei