

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Seafront Property Holding OÜ

**registrikood:** 12624786

**tänava/talu nimi,** Pärnu mnt 22

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10141

**telefon:** +372 7120199, +372 58091141

**e-posti address:** marco.bolandrina@mrfgroup.ee

**veebilehe address:** seafrontph.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

## Tegevusaruanne

OÜ Seafront Property Holding  
2021 aasta tegevusaruanne

OÜ Seafront Property Holding on osaühing, mis on loodud eesmärgiga investeerida kinnisvarasse eelkõige Eestis, aga ka teistes EL riikides. Ettevõtte on Baltikumi kinnisvaraturu elu- ja büroopindade segmendile keskendunud kinnisvarainvesteeringute ettevõtte OÜ FRASTEMA Baltic Invest finantseerimisaktsionär.

Lisaks pakub ettevõtte kinnisvara ja investeeringute hindamisega seotud konsultatsiooniteenuseid.

2021. eelarveaasta jooksul pole toimunud ühtegi erilise tähtsusega sündmust.

Tallinn, 27.06.2022

---

Marco Bolandrina  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	245	9 054	2
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>665</b>	<b>54</b>	
Ettemaksed	665	54	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>910</b>	<b>9 108</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	765 093	765 093	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>765 093</b>	<b>765 093</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>766 003</b>	<b>774 201</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	759 095	0	4
<b>Võlad ja ettemaksed</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	
Võlad tarnijatele	600	0	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>759 695</b>	<b>0</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	759 095	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>759 095</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>759 695</b>	<b>759 095</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 550	1 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 798	11 108	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>6 308</b>	<b>15 106</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>766 003</b>	<b>774 201</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	0	6 600	6
Mitmesugused tegevuskulud	-8 798	-15 208	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-288	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-8 798</b>	<b>-8 896</b>	
Intressitulud	0	4	
Muud finantstulud ja -kulud	0	20 000	9
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-8 798</b>	<b>11 108</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-8 798</b>	<b>11 108</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Seafront Property Holding OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seadusele on ettevõtte koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.  
Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsinvesteeringute edasine kajastamine bilansis toimub soetusmaksumuse meetodil (s.t soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kuna investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse ei ole avalikult kaubeldavad ning nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 650 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele

eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 650

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat

#### Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajalisena kajastatakse kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äriotsuse jooksul (nt võlad tarnijatele); mida hoitakse eelkõige kauplemiseesmärgil; mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast (nt lühiajalised laenud). Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Seotud osapooled

Seafront Property Holding OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	245	9 054
<b>Kokku raha</b>	<b>245</b>	<b>9 054</b>

### Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
<b>31.12.2019</b>	465 093	465 093
Soetamine	300 000	300 000
<b>31.12.2020</b>	<b>765 093</b>	<b>765 093</b>
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
<b>31.12.2020</b>	765 093	765 093
<b>31.12.2021</b>	<b>765 093</b>	<b>765 093</b>

### Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud osanikelt	759 095	759 095			0%	31.12.2022	10
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	759 095	759 095					
<b>Laenukohustised kokku</b>	759 095	759 095					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	759 095		759 095		0%	31.12.2022	10
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	759 095		759 095				
<b>Laenukohustised kokku</b>	759 095		759 095				

Käendused, garantiid või tagatised puuduvad.

### Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2



## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	0	6 600	10
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>	

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-2 640	-625	
Mitmesugused bürookulud	0	-1 800	
IT teenused	-61	-100	
Juriidilised teenused	-600	-900	
Konsultatsiooniteenused	-2 200	-10 800	10
pangateenused	-14	-506	
Raamatupidamisteenused	-385	-477	
Muud	-2 898	0	
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-8 798</b>	<b>-15 208</b>	

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2020 ja 2021. aastal töötasid ja juhatuse liikme tasusid ei makstud.

## Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantstulud	0	20 000
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>

Aasta 2020 finantstulu on saadud läbi välisriigis püsiva tegevuskoha saadud kasumi.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
<b>Laenukohustised</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	759 095	0	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>759 095</b>	<b>0</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
<b>Laenukohustised</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	759 095	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>759 095</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	473 208	285 887	759 095	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>473 208</b>	<b>285 887</b>	<b>759 095</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	759 095	759 095	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>759 095</b>	<b>759 095</b>	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		6 600
<b>Kokku müüdid</b>		<b>0</b>		<b>6 600</b>

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 200	10 800
<b>Kokku ostetud</b>	<b>2 200</b>	<b>10 800</b>

Müügitulu ning ostetud teenuste kohta lisa info lisades 6. ja 7.

Aastal 2021. juhatuse liikme tasusid ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

**Seafont Property Holding OÜ (registrikood: 12624786) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO BOLANDRINA	Management board member	27.06.2022
Resolutsioon:	<p>Seafont Property Holding OÜ</p> <p>SHAREHOLDERS DECISION</p> <p>Date 27.06.2022</p> <p>Company name: Seafont Property Holding OÜ Registration code: 12624786 Location: Pärnu mnt 22, Tallinn</p> <p>AGENDA: Approval of Annual Report</p> <p>DECISIONS TAKEN:</p> <p>1. To approve Entity`s Annual Report for the financial year as of 31 December 2021 with net loss of -8798,05 euro, with total equity of 6307,94 Euro and total balance of 766002,98 euro. 2. To transfer into retained earnings -8798,05 euro.</p> <p>The decision is valid from the moment after the shareholders have signed it.</p> <p>Chairman of the meeting</p> <p>.....</p> <p>Marco Bolandrina Management Board Member</p>	

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 798
<b>Kokku</b>	<b>3 752</b>
Katmine	
Retained earnings	-8 798
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 550
<b>Kokku</b>	<b>3 752</b>

### PROPOSAL SUBMITTED TO SHAREHOLDERS

1. To approve Entity's Annual Report for the financial year as of 31 December 2021 with net loss of -8.798,05 euro, with total equity of 6.307,94 Euro and total balance of 766.002,98 euro.
2. To transfer into retained earnings -8.798,05 euro.

The decision is valid from the moment after the shareholders have signed it.

Chairman of the meeting

javascript:void(0);

.....

Marco Bolandrina  
Management Board Member

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 798
<b>Kokku</b>	<b>3 752</b>
Katmine	
Retained earnings	-8 798
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 550
<b>Kokku</b>	<b>3 752</b>

### DECISIONS ADOPTED BY SHAREHOLDERS

1. To approve Entity's Annual Report for the financial year as of 31 December 2021 with net loss of -8.798,05 euro, with total equity of 6.307,94 Euro and total balance of 766.002,98 euro.

2. To transfer into retained earnings -8.798,05 euro.

The decision is valid from the moment after the shareholders have signed it.

Chairman of the meeting

.....

Marco Bolandrina  
Management Board Member

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
<b>osaühing MRF Consulting</b>	<b>11035958</b>	<b>Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia</b>	<b>51 EUR (Lihtomand)</b>
<b>Marco Mario Pellegrini Anatrella</b>	<b>12.09.1963</b>	<b>Italy</b>	<b>2505 EUR (Lihtomand)</b>

## Sidevahendid

Liik	Sisu
<b>Phone</b>	<b>+372 7120199</b>
<b>Cellular phone</b>	<b>+372 58091141</b>
<b>E-mail address</b>	<b>marco.bolandrina@mrfgroup.ee</b>
<b>Website address</b>	<b>seafrofrontph.ee</b>