

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Seafront Property Holding OÜ

registrikood: 12624786

tänav, maja number: Pärnu mnt 22

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10141

telefon: +372 7120199, +372 58091141

e-posti aadress: marco.bolandrina@mrfgroup.ee

veebilehe aadress: 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	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

OÜ Seafront Property Holding

2022 aasta tegevusaruanne

OÜ Seafront Property Holding on osaühing, mis on asutatud kinnisvarasse investeerimise eesmärgil eelkõige Eestis, aga ka teistes EL riikides (nt Saksamaal). Ettevõtte on Baltikumi kinnisvaraturu elu- ja büroopindade segmendile keskendunud kinnisvarainvesteeringute ettevõtte OÜ FRATEMA Baltic Invest finantseerimisaktsionär.

Lisaks pakub ettevõtte kinnisvara ja investeeringute hindamisega seotud konsultatsiooniteenuseid.

2022. eelarveaasta jooksul ei ole juhtunud muid erilise tähtsusega sündmusi.

Tallinn, 03.05.2023

Marco Bolandrina
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	185 354	245	2
Nõuded ja ettemaksed	796	665	
Ettemaksed	796	665	
Kokku käibevarad	186 150	910	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	765 093	765 093	3
Kokku põhivarad	765 093	765 093	
Kokku varad	951 243	766 003	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	759 095	4
Võlad ja ettemaksed	3 806	600	
Võlad tarnijatele	0	600	
Muud võlad	3 806	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	53 806	759 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	759 095	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	759 095	0	
Kokku kohustised	812 901	759 695	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 752	12 550	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 034	-8 798	
Kokku omakapital	138 342	6 308	
Kokku kohustised ja omakapital	951 243	766 003	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-6 160	-8 798	6
Ärikasum (kahjum)	-6 160	-8 798	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	142 000	0	8
Intressikulud	-3 806	0	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 034	-8 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 034	-8 798	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Seafront Property Holding OÜ 2022. 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 alljärgnevatel 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 omakapaliinstrumente 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 kauplemissesmärgil soetatud finantsvarade puhul. Finantsvarade edasine arvestus toimub soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

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 omakapaliinstrumentidesse ei ole avalikult kaubeldavad ning nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset mõõta. Finantsinvesteeringutelt teenitud tulud ja laekunud kasumieraldised kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kui tekib nõudeõigus.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

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 õiglasel väärtusel arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajalisena kajastatakse kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äriotsuse jooksul (nt võlad tarnijatele); 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle äriotsustele. Seafront Property Holding OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	185 354	245
Kokku raha	185 354	245

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2020	765 093	765 093
31.12.2021	765 093	765 093
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2021	765 093	765 093
31.12.2022	765 093	765 093

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud osanikelt	50 000	50 000			0%	31.12.2025	9
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	759 095	0	759 095		1%	31.12.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	759 095	0	759 095				
Laenukohustised kokku	809 095	50 000	759 095				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	9
Lühiajalised laenud kokku	759 095	759 095					
Laenukohustised kokku	759 095	759 095					

Käendused, garantiid või tagatised puuduvad.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	0	-2 640	
IT teenused	-73	-61	
Juriidilised teenused	-2 563	-600	
Konsultatsiooniteenused	-2 400	-2 200	9
pangateenused	-84	-14	
Raamatupidamisteenused	-440	-385	
Muud	-600	-2 898	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-6 160	-8 798	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. ja 2022. aastal töötasid ja juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	142 000	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	142 000	0

Aruandeperioodil teenitud kasum finantsinvesteeringult on jaotatud kasumi laekumine.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	50 000	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	759 095	
Kokku laenukohustised	50 000	759 095	4
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 806	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 806	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	759 095	0	
Kokku laenukohustised	759 095	0	4

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	

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	
Kokku laenukohustised	759 095	759 095	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	50 000	809 095	3 806	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	759 095	0	0	0	
Kokku laenukohustised	759 095	50 000	809 095	3 806	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 400		2 200
Kokku ostetud		2 400		2 200

Ostetud teenuste kohta lisa info lisas 6.

2022 aastal vahetus ettevõtte omanik. Omanikulaenu lepingu võttis üle uus emaettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2023

Seafont Property Holding OÜ (registrikood: 12624786) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO BOLANDRINA	Management board member	25.05.2023
Resolutsioon:	<p>Seafont Property Holding OÜ</p> <p>SHAREHOLDERS DECISION</p> <p>Date 25.05.2023</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 2022 with net profit of 132 034,00 euro, with total equity of 138 341,94 Euro and total balance of 951 242,98 euro. 2. To transfer into retained earnings 132 034,00 euro.</p> <p>The decision is valid from the moment after the shareholders have signed it.</p> <p>Chairman of the meeting</p> <p>..... Marco Bolandrina Member of the board / Seafont Property Holding OÜ Managing Director / Seafont Property Srl</p>	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 034
Kokku	135 786
Jaotamine	
Retained earnings	135 786
Kokku	135 786

Proposal

1. To approve Entity's Annual Report for the financial year as of 31 December 2022 with net profit of 132 034,00 euro, with total equity of 138 341,94 Euro and total balance of 951 242,98 euro.

2. To transfer into retained earnings 132 034,00 euro.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 034
Kokku	135 786
Jaotamine	
Retained earnings	135 786
Kokku	135 786

Profit distribution resolution:

DECISIONS TAKEN:

1. To approve Entity's Annual Report for the financial year as of 31 December 2022 with net profit of 132 034,00 euro, with total equity of 138 341,94 Euro and total balance of 951 242,98 euro.

2. To transfer into retained earnings 132 034,00 euro.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Seafront Property S.R.L.		Itaalia	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7120199
Mobiiltelefon	+372 58091141
E-posti aadress	marco.bolandrina@mrfgroup.ee
Veebilehe aadress	seafrontph.ee