

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Seafront Property Holding OÜ

registrikood: 12624786

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 22

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 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

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 FRASTEMA Baltic Invest finantseerimisaktsionär.

Lisaks pakub ettevõtte kinnisvara ja investeeringute hindamisega seotud konsultatsiooniteenuseid.

2023. eelarveaasta jooksul ei ole juhtunud muid erilise tähtsusega sündmusi.

Tallinn, 24.06.2024

Marco Bolandrina

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 619	185 354	2
Nõuded ja ettemaksud	312 070	796	3
Kokku käibevarad	323 689	186 150	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	765 093	765 093	4
Kokku põhivarad	765 093	765 093	
Kokku varad	1 088 782	951 243	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	300 000	50 000	5
Võlad ja ettemaksud	13 053	3 806	6
Kokku lühiajalised kohustised	313 053	53 806	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	759 095	759 095	5
Kokku pikaajalised kohustised	759 095	759 095	
Kokku kohustised	1 072 148	812 901	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 786	3 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 708	132 034	
Kokku omakapital	16 634	138 342	
Kokku kohustised ja omakapital	1 088 782	951 243	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-4 548	-6 160	8
Ärikasum (kahjum)	-4 548	-6 160	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	142 000	10
Intressitulud	11 271	0	
Intressikulud	-8 431	-3 806	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 708	132 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 708	132 034	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Seafront Property Holding OÜ 2023. 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 soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

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 omakapitaliinstrumentidesse 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 õiglasest väärtusest 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.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Kulusid millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole

otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksimumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul (alates 2018.aastast), mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu).

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	11 619	185 354
Kokku raha	11 619	185 354

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	300 000	300 000	11
Muud nõuded	11 269	11 269	
Intressinõuded	11 269	11 269	11
Ettemaksed	801	801	
Kokku nõuded ja ettemaksed	312 070	312 070	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Ettemaksed	796	796	
Kokku nõuded ja ettemaksed	796	796	

Laen seotud osapooltele on antud eurodes tingimusel: intressimäär 6% ja laenu lõpptähtaeg on 04.05.2024.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	765 093	765 093
31.12.2022	765 093	765 093
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2022	765 093	765 093
31.12.2023	765 093	765 093

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud osanikelt	300 000	300 000			1%	04.05.2024	11
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	639 095	0	639 095		1%	31.12.2025	11
Laenud osanikelt	120 000	0	120 000		1%	31.12.2026	11
Pikaajalised laenud kokku	759 095	0	759 095				
Laenukohustised kokku	1 059 095	300 000	759 095				
	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	11
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	759 095	0	759 095		1%	31.12.2025	11
Pikaajalised laenud kokku	759 095	0	759 095				
Laenukohustised kokku	809 095	50 000	759 095				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	816	816	
Muud võlad	12 237	12 237	
Intressivõlad	12 237	12 237	11
Kokku võlad ja ettemaksed	13 053	13 053	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	0	0	
Muud võlad	3 806	3 806	
Intressivõlad	3 806	3 806	11
Kokku võlad ja ettemaksed	3 806	3 806	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
IT teenused	-114	-73
Juriidilised teenused	-3 792	-2 563
Konsultatsiooniteenused	0	-2 400
Raamatupidamisteenused	-533	-440
Muud	-109	-684
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 548	-6 160

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2022 ja 2023. aastal töötasusid ja juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	142 000
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	142 000

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Seafront Property S.R.L.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Itaalia

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	311 269	0	3

Kokku nõuded ja ettemaksed	311 269	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	300 000	50 000	5
Kokku laenukohustised	300 000	50 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	12 237	3 806	6
Kokku võlad ja ettemaksed	12 237	3 806	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	759 095	759 095	5
Kokku laenukohustised	759 095	759 095	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	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 ettevõtjad	0	300 000	300 000	11 269	3
Kokku antud laenu	0	300 000	300 000	11 269	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	809 095	420 000	170 000	1 059 095	8 431	
Kokku laenukohustised	809 095	420 000	170 000	1 059 095	8 431	

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		2 400
Kokku ostetud		0		2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Seafont Property Holding OÜ (registrikood: 12624786) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO BOLANDRINA	Juhatuse liige	27.06.2024
RUTH NÕMMIK	Sisestaja	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 708
Kokku	14 078
Katmine	
Retained earnings	-1 708
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 786
Kokku	14 078

Proposal

1. To approve Entity's Annual Report for the financial year as of 31 December 2023 with net loss of 1708,33 euro, with total equity of 16 633,61 euro and total balance of 1 088 781,60 euro.
2. To transfer into retained earnings -1.708,33 euro.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 708
Kokku	14 078
Katmine	
Retained earnings	-1 708
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 786
Kokku	14 078

Decisions taken:

1. To approve Entity's Annual Report for the financial year as of 31 December 2023 with net loss of 1708,33 euro, with total equity of 16 633,61 euro and total balance of 1 088 781,60 euro.
2. To transfer into retained earnings -1.708,33 euro.