

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ PERLOS

registrikood: 10668271

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Mägra tn 2

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 5074842

e-posti aadress: anne.adler1@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Perlos tegeles 2023 aastal jätkuvalt enda või renditud kinnisvara üürile andmise- ja haldamisega.

Müügitulu 2023 aastal teeniti korterite üürimisega L jagu Emtak: 68201. Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus ning ka ühe korteri kasumlikust müügist.

Üüripindade jätkusuutlik korrashoid ja hooldus jätkus ka 2023 aastal, sest järjest keerulisem on leida kehvast seisukorras või poolikult sisustatud korterisse üürnikke. Üürilised eelistavad hea sisuga kortereid, kus kõik eluks vajalik on juba olemas ning väga oluline on ka kasutuskulude maksumus ning maja välimus. Seega jätkas Perlos OÜ ka üürikorteritesse investeerimist teostades jooksvaid hooldus- ja remonditöid.

2023. majandusaastal OÜ Perlos töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele palka ei makstud ja osaühingus kasumit ei väljastatud.

Anne Adler

Juhatuse liige

30.06.2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 124	30 915	
Nõuded ja ettemaksed	52 000	600	2
Kokku käibevarad	74 124	31 515	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	285 013	346 893	3
Materiaalsed põhivarad	11 521	13 503	4
Kokku põhivarad	296 534	360 396	
Kokku varad	370 658	391 911	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	31 465	38 681	6
Kokku lühiajalised kohustised	31 465	38 681	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 348	107 348	5
Kokku pikaajalised kohustised	49 348	107 348	
Kokku kohustised	80 813	146 029	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 070	243 040	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 963	30	
Kokku omakapital	289 845	245 882	
Kokku kohustised ja omakapital	370 658	391 911	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	56 081	50 543	7
Muud äritulud	47 408	13 752	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 205	-6 565	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 597	-34 925	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 888	-16 109	3; 4
Ärikasum (kahjum)	52 799	6 696	
Intressikulud	-8 837	-6 667	
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 963	30	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 963	30	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	52 799	6 696	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 888	16 109	3; 4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-31 026	0	
Kokku korrigeerimised	-15 138	16 109	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	600	16	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 216	21	
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood äritegevusest	31 046	22 843	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	79 000	0	
Antud laenud	-52 000	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	27 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	80 000	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-138 000	-26 000	9
Makstud intressid	-8 837	-6 100	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66 837	-32 100	
Kokku rahavood	-8 791	-9 257	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 915	40 172	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 791	-9 257	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 124	30 915	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	243 040	245 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	30	30
31.12.2022	2 556	256	243 070	245 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	43 963	43 963
31.12.2023	2 556	256	287 033	289 845

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Perlos OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes on kasutatud kasumiaruande skeemi 1.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja ettemakseid. Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Perlos OÜ hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused.

Allahindlus viiakse läbi, kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3196 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3196 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortisatsioon 2019.aastal 10%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3196

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulu kaupade ja teenuste müügist kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenused omandiõigus on üle läinud ostjale ja osaühingul on tekkinud summadele nõudeõigus.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenu nõuded	52 000	52 000	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 000	52 000	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	600	600	
Ostjatelt laekumata arved	600	600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	600	600	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	391 508	391 508
Akumuleeritud kulum	-30 487	-30 487
Jääkmaksumus	361 021	361 021
Amortisatsioonikulu	-14 128	-14 128
31.12.2022		
Soetusmaksumus	391 508	391 508
Akumuleeritud kulum	-44 615	-44 615
Jääkmaksumus	346 893	346 893
Müügid	-47 974	-47 974
Amortisatsioonikulu	-13 906	-13 906
31.12.2023		
Soetusmaksumus	338 203	338 203
Akumuleeritud kulum	-53 190	-53 190
Jääkmaksumus	285 013	285 013

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 333	35 762
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 208	30 564

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	56 242	19 820	76 062
Akumuleeritud kulum	-56 242	-4 336	-60 578
Jääkmaksumus	0	15 484	15 484
Amortisatsioonikulu	0	-1 981	-1 981
31.12.2022			
Soetusmaksumus	56 242	19 820	76 062
Akumuleeritud kulum	-56 242	-6 317	-62 559
Jääkmaksumus	0	13 503	13 503
Amortisatsioonikulu	0	-1 982	-1 982
31.12.2023			
Soetusmaksumus	56 242	19 820	76 062
Akumuleeritud kulum	-56 242	-8 299	-64 541
Jääkmaksumus	0	11 521	11 521

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	49 348	0	49 348	0	5%	9
Pikaajalised laenud kokku	49 348	0	49 348	0		
Laenukohustised kokku	49 348	0	49 348	0		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	107 348	0	107 348	0	5%	9
Pikaajalised laenud kokku	107 348	0	107 348	0		
Laenukohustised kokku	107 348	0	107 348	0		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	479	479
Muud võlad	26 786	26 786
Intressivõlad	26 786	26 786
Saadud ettemaksed	4 200	4 200
Muud saadud ettemaksed	4 200	4 200
Kokku võlad ja ettemaksed	31 465	31 465

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	512	512
Muud võlad	33 519	33 519
Intressivõlad	33 519	33 519
Saadud ettemaksed	4 650	4 650
Muud saadud ettemaksed	4 650	4 650
Kokku võlad ja ettemaksed	38 681	38 681

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 081	50 543
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 081	50 543
Kokku müügitulu	56 081	50 543
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	56 081	50 543
Kokku müügitulu	56 081	50 543

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 786	33 520
Kokku võlad ja ettemaksed	26 786	33 520

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 348	107 348
Kokku laenukohustised	49 348	107 348

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0
Kokku antud laenud	0	0	0	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	52 000	0	52 000
Kokku antud laenud	0	52 000	0	52 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 348	0	26 000	107 348
Kokku laenukohustised	133 348	0	26 000	107 348

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 348	80 000	138 000	49 348
Kokku laenukohustised	107 348	80 000	138 000	49 348

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.08.2024

OÜ PERLOS (registrikood: 10668271) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ADLER	Juhatuse liige	03.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 963
Kokku	287 033
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	287 033
Kokku	287 033

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	56081	100.00%	Jah