

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ PERLOS

registrikood: 10668271

tänavatalu nimi, Mägra tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Perlos tegeles 2022 aastal jätkuvalt enda või renditud kinnisvara üürile andmise- ja haldamisega.

Müügitulu 2022 aastal teeniti korterite üürimisega L jagu Emtak: 68201 Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Kuigi üürikorterite järgi tõi suurema nõudluse veebruari lõpus alanud sõda Venemaa ja Ukraina, siis suurenenud küttekulude ning paljude uute üüripindade turule tuleku taustal jäid üürihinnad 2022 aastal siiski stabiilseks.

Üüripindade jätkusuutlik korrashoid ja hooldus on ka aina vajalikum, sest järjest keerulisem on leida kehvast seisukorras või poolikult sisustatud korterisse üürnikke. Üüriks 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.

2022. majandusaastal OÜ Perlos töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele palka ei makstud ja osaühingus kasumit ei väljastatud.

Anne Adler

Juhatuses liige

03.06.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 915	40 172	
Nõuded ja ettemaksed	600	615	2
Kokku käibevarad	31 515	40 787	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	346 893	361 021	3
Materiaalsed põhivarad	13 503	15 484	4
Kokku põhivarad	360 396	376 505	
Kokku varad	391 911	417 292	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	38 681	38 092	6
Kokku lühiajalised kohustised	38 681	38 092	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	107 348	133 348	5
Kokku pikaajalised kohustised	107 348	133 348	
Kokku kohustised	146 029	171 440	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 040	245 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30	-2 435	
Kokku omakapital	245 882	245 852	
Kokku kohustised ja omakapital	391 911	417 292	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	50 543	41 889	7
Muud äritulud	13 752	10 174	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 565	-10 530	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 925	-21 737	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 109	-16 110	3; 4
Ärikasum (kahjum)	6 696	3 686	
Intressikulud	-6 667	-6 167	
Muud finantstulud ja -kulud	1	46	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30	-2 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30	-2 435	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 696	3 686	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 109	16 110	3; 4
Kokku korrigeerimised	16 109	16 110	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16	-615	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21	906	
Laekunud intressid	1	46	
Kokku rahavood äritegevusest	22 843	20 133	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-52 189	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-52 189	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	30 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-26 000	-20 000	9
Makstud intressid	-6 100	-8 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-32 100	1 600	
Kokku rahavood	-9 257	-30 456	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 172	70 628	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 257	-30 456	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 915	40 172	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	245 475	248 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 435	-2 435
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Perlos OÜ 2022. 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 suurust 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	600	600
Ostjatelt laekumata arved	600	600
Kokku nõuded ja ettemaksed	600	600
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	615	615
Ostjatelt laekumata arved	615	615
Kokku nõuded ja ettemaksed	615	615

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	339 319	339 319
Akumuleeritud kulum	-16 359	-16 359
Jääkmaksumus	322 960	322 960
Ostud ja parendused	52 189	52 189
Amortisatsioonikulu	-14 128	-14 128
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 762	24 810
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 564	30 583

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	56 242	19 820	76 062
Akumuleeritud kulum	-56 242	-2 354	-58 596
Jääkmaksumus	0	17 466	17 466
Amortisatsioonikulu	0	-1 982	-1 982
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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	107 348	0	107 348	0	5%
Pikaajalised laenud kokku	107 348	0	107 348	0	
Laenukohustised kokku	107 348	0	107 348	0	
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	133 348	0	133 348	0	5%
Pikaajalised laenud kokku	133 348	0	133 348	0	
Laenukohustised kokku	133 348	0	133 348	0	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	546	546
Muud võlad	32 951	32 951
Intressivõlad	32 951	32 951
Saadud ettemaksed	4 595	4 595
Muud saadud ettemaksed	4 595	4 595
Kokku võlad ja ettemaksed	38 092	38 092

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	50 543	41 889
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	50 543	41 889
Kokku müügitulu	50 543	41 889
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50 543	41 889
Kokku müügitulu	50 543	41 889

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 520	32 951
Kokku võlad ja ettemaksed	33 520	32 951

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 348	133 348
Kokku laenukohustised	107 348	133 348

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 348	30 000	20 000	133 348
Kokku laenukohustised	123 348	30 000	20 000	133 348
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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ PERLOS (registrikood: 10668271) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ADLER	Juhatuse liige	02.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30
Kokku	243 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	243 070
Kokku	243 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50543	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laura Helena Koppel	60310011415		1278 EUR (Lihtomand)
Ilona Marleen Koppel	60503061423		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5074842
E-posti aadress	anne.adler1@gmail.com