

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ PERLOS

registrikood: 10668271

tänava/talu nimi, Mägra tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Perlos tegeles 2021 aastal jätkuvalt enda või renditud kinnisvara üürile andmise- ja haldamisega.

Müügitulu 2021 aastal teeniti korterite üürimisega L jagu Emtak: 68201 Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Seoses jätkuva koroonakriisi ning madalate üürihindadega kogu üüriturul, jäi müügitulu samaks võrreldes eelmise perioodiga.

2021. majandusaastal OÜ Perlos töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele palka ei makstud ja osaühingus kasumit ei väljastatud.

Anne Adler

Juhatuse liige

23.11.2022

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 172	70 628	
Nõuded ja ettemaksed	615	0	3
Kokku käibevarad	40 787	70 628	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	361 021	322 960	4
Materiaalsed põhivarad	15 484	17 466	5
Kokku põhivarad	376 505	340 426	
Kokku varad	417 292	411 054	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	38 092	39 419	7
Kokku lühiajalised kohustised	38 092	39 419	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	133 348	123 348	6
Kokku pikaajalised kohustised	133 348	123 348	
Kokku kohustised	171 440	162 767	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 475	232 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 435	12 838	
Kokku omakapital	245 852	248 287	
Kokku kohustised ja omakapital	417 292	411 054	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	41 889	42 932	8
Muud äritulud	10 174	9 697	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 530	-3 916	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 737	-16 204	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 110	-13 500	4; 5
Ärikasum (kahjum)	3 686	19 009	
Intressikulud	-6 167	-6 167	
Muud finantstulud ja -kulud	46	-4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 435	12 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 435	12 838	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 686	19 009	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 110	13 500	4; 5
Kokku korrigeerimised	16 110	13 500	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-615	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	906	-733	
Laekunud intressid	46	4	
Kokku rahavood äritegevusest	20 133	31 780	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-52 189	0	4
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	32	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-52 189	32	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	30 000	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-20 000	0	10
Makstud intressid	-8 400	-8 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 600	-8 000	
Kokku rahavood	-30 456	23 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	70 628	46 816	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-30 456	23 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 172	70 628	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	232 637	235 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	12 838	12 838
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Perlos OÜ 2021. 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 arvestamisel 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2019	40	40
Müük müügihinnas või lunastamine	-32	-32
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8	-8
31.12.2020	0	0
31.12.2021	0	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	615	615
Ostjatelt laekumata arved	615	615
Kokku nõuded ja ettemaksed	615	615
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	339 319	339 319
Akumuleeritud kulum	-4 841	-4 841
Jääkmaksumus	334 478	334 478
Amortisatsioonikulu	-11 518	-11 518
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 810	24 881
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 583	20 978

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	56 242	19 820	76 062
Akumuleeritud kulum	-56 242	-372	-56 614
Jääkmaksumus	0	19 448	19 448
Amortisatsioonikulu	0	-1 982	-1 982
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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	
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	123 348	0	123 348	0	5%
Pikaajalised laenud kokku	123 348	0	123 348	0	
Laenukohustised kokku	123 348	0	123 348	0	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	230	230
Muud võlad	35 184	35 184
Intressivõlad	35 184	35 184
Saadud ettemaksed	4 005	4 005
Muud saadud ettemaksed	4 005	4 005
Kokku võlad ja ettemaksed	39 419	39 419

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 889	42 932
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 889	42 932
Kokku müügitulu	41 889	42 932
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	41 889	42 932
Kokku müügitulu	41 889	42 932

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 951	35 184
Kokku võlad ja ettemaksed	32 951	35 184

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 348	123 348
Kokku laenukohustised	133 348	123 348

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 348	0	0	123 348
Kokku laenukohustised	123 348	0	0	123 348

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.12.2022

OÜ PERLOS (registrikood: 10668271) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ADLER	Juhatuse liige	28.12.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 435
Kokku	243 040
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	243 040
Kokku	243 040

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41889	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