

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Pellet Invest

registrikood: 10878560

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Ehitajate tee 114

postisihthnumber: 15156

telefon: +372 5643445

e-posti aadress: anders@graanulinvest.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Pellet Invest on asutatud 2002.aastal aktsiaseltsina. 2014. aastal kujundati aktsiaselts ümber osaühinguks. Osaühingu Pellet Invest peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraga seotud tegevused, sh investeerimine, vahendus, arendus, hooldus ja üürimine.

Majandusaastal tegeles ettevõtte investeringute juhtimisega ja kinnisvara üürile andmisega. Müügikäive 2023. aastal oli 182 512 eurot, mis moodustub firmale kuuluvate varade rendi- ja haldustuludest.

2023. aastal ei olnud ettevõttes taandatuna täistööajale ühtegi töötajat. Osaühingu Pellet Invest juhatusse kuulub kaks liiget, kellele majandusaastal tasu ei makstud.

2024. aastal jätkati eelmisel majandusaastal alustatud remondi- ja ehitustöödega kinnisvarainvesteeringu parendamiseks. Planeeritud tööd jätkuvad ka järgmisel majandusaastal. Üüripindade parendus ja kaasajastamine annab võimaluse äripindade üüritulude suurendamiseks ning ettevõtte maksevõime parandamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 785	3 207
Nõuded ja ettemaksed	17 986	22 837
Kokku käibevarad	27 771	26 044
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 164 804	1 164 547
Kokku põhivarad	1 164 804	1 164 547
Kokku varad	1 192 575	1 190 591
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	76 758	71 980
Võlad ja ettemaksed	12 647	15 816
Kokku lühiajalised kohustised	89 405	87 796
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	435 622	508 779
Võlad ja ettemaksed	195 781	199 407
Kokku pikaajalised kohustised	631 403	708 186
Kokku kohustised	720 808	795 982
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 566	25 566
Ülekurss	535 643	535 643
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-169 156	-244 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 158	75 139
Kokku omakapital	471 767	394 609
Kokku kohustised ja omakapital	1 192 575	1 190 591

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	182 512	187 790	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 673	-49 147	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 408	-13 897	
Tööjõukulud	-4 920	-4 079	2
Muud ärikulud	-2 160	-13	
Ärikasum (kahjum)	127 351	120 654	
Intressitulud	2	2	
Intressikulud	-50 195	-45 517	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 158	75 139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 158	75 139	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pellet Invest 2023. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väike-ettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandena lähtudes Eesti finantsaruandluse standarditest.

OÜ Pellet Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja lähtutud on soetusmaksumuse printsiibist.

Finantsvarad

OÜ Pellet Invest finantsvarad on: raha ja selle ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke ja deposiite pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all on kajastatud nõudeid ostjate vastu, viitlaekumised, tulevaste perioodide kulud ja muud lühiajalised nõuded. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, s.h. nõudeid tütar-ettevõtete vastu.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi arvestades teada olevat informatsiooni ostja maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruandes mitmesugustes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 180 päeva võrra, on kuludesse kantud täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvara investeeringute ümberhindlusest”.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenuid, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud

soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustisi 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Finantskohustisi eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse sama perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Omavahel seotuks peetakse isikuid, kellel on ühine majanduslik huvi ja isikuid, kus ühel on teise üle valitsev mõju.

AS Pellet Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtteid;
- omanike poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- äriühinguid, mille juhatuse kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi, perekonnaliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 677	3 049
Sotsiaalmaksud	1 243	1 030
Kokku tööjõukulud	4 920	4 079

Lisa 3 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	5 000	5 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 000	5 000

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	146 122	146 122
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 000	157 000
Kokku laenukohustised	303 122	303 122
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 483	98 483
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 299	100 924
Kokku võlad ja ettemaksed	195 782	199 407

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146 122	0	0	146 122	17 535
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 000	0	0	157 000	18 840
Kokku laenukohustised	303 122	0	0	303 122	36 375

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146 122	0	0	146 122	17 535
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 000	0	0	157 000	18 840
Kokku laenukohustised	303 122	0	0	303 122	36 375

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

OÜ Pellet Invest (registrikood: 10878560) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SCHILF	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-169 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 158
Kokku	-91 998

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-169 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 158
Kokku	-91 998

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	182512	100.00%	Jah