

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: PÕRANDAEKSPERT OÜ

registrikood: 11007672

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Pastelli tn 7

postisihthnumber: 51011

telefon: +372 7309830

faks: +372 7309831

e-posti aadress: mati@savekate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Põrandaekspert OÜ peamisteks tegevussuundadeks on finants- ja kinnisvarainvesteeringute haldamine. Ettevõtte tegeleb ka ehitusalase konsultatsiooni, projekteerimise, ehituse järelevalve ja koolitustegevusega.

Ettevõtte hoiab 2024. aastal konservatiivset investeerimisjoont.

2023. a müügitulu oli 27'984 eurot (2022. a 25'996 eurot).

2023. a maksustamisjärgseks kahjumiks majandustegevusest kujunes 58'261 eurot (2022. a kasum 191'153 eurot).

Juhatus koosneb ühest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmele ette nähtud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	27 984	25 996
Käibe kasv/-kahanemine %	8 %	-53 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	415	24

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	199 561	106 496	
Nõuded ja ettemaksed	699 163	645 946	2
Kokku käibevarad	898 724	752 442	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	646 751	817 167	3
Finantsinvesteeringud	190 375	187 675	4
Kinnisvarainvesteeringud	310 331	375 873	5
Kokku põhivarad	1 147 457	1 380 715	
Kokku varad	2 046 181	2 133 157	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	27 968	
Võlad ja ettemaksed	2 187	2 934	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 187	30 902	
Kokku kohustised	2 187	30 902	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 099 443	1 908 290	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 261	191 153	
Kokku omakapital	2 043 994	2 102 255	
Kokku kohustised ja omakapital	2 046 181	2 133 157	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	27 984	25 996	8
Muud äritulud	119 967	769	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 127	-12 675	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 027	-11 425	
Tööjõukulud	-11 974	-11 697	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 984	-6 414	5
Muud ärikulud	-127	-128	
Ärikasum (kahjum)	108 712	-15 574	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-170 416	202 363	
Intressitulud	3 703	5 274	
Intressikulud	-260	-910	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-58 261	191 153	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 261	191 153	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Põrandaeexpert OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Põrandaeexpert OÜ on koostanud 2023 aasta kohta väike ettevõtja majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruande koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Põrandaeexpert OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Sidusettevõtjate osad“ ning osalust omandatud sidusettevõtjate tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõtjatesse“. Äriühingu investeeringut sidusettevõtjatesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodiga.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“.

Muud lühiajalised nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuludesse selle eeldavalt kasulikust elueast lähtudes. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele oli aruandeaastal 2 %, mida arvestati lineaarselt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit ja põhivara amortisatsioonimäärade vahemik on järgmine:

Põhivara grupp Amortisatsioonimäär
aruandeaastal
Inventar 20 - 40 %

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Põrandaekestert OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) sidusettevõtteid;
- a) tegevjuhtkonda;
- b) punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	268	268	
Ostjatelt laekumata arved	268	268	
Nõuded seotud osapoolte vastu	597 625	597 625	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	
Laenunõuded	90 000	90 000	
Ettemaksed	11 250	11 250	
Tulevaste perioodide kulud	11 250	11 250	
Kokku nõuded ja ettemaksed	699 163	699 163	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	541	541	
Ostjatelt laekumata arved	541	541	
Nõuded seotud osapoolte vastu	527 625	527 625	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	
Laenunõuded	90 000	90 000	
Muud nõuded	27 775	27 775	
Viitlaekumised	27 775	27 775	
Kokku nõuded ja ettemaksed	645 946	645 946	

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12964772	LTM Capital OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
11949279	Meloni Majad OÜ	Eesti	kinnisvara	33	33
12647899	Pärna Elamu OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
12272198	Savekate Haldus OÜ	Eesti	kinnisvara	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
LTM Capital OÜ	150 871	1 681	152 552
Meloni Majad OÜ	107 926	46 452	154 378
Pärna Elamu OÜ	2 212	-545	1 667
Savekate Haldus OÜ	556 158	-218 004	338 154
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	817 167	-170 416	646 751

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2021	187 675		187 675
31.12.2022	187 675		187 675
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2022	187 675		187 675
Soetamine	2 700		2 700
31.12.2023	190 375		190 375

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	80 918	320 697	401 615
Akumuleeritud kulum	0	-19 328	-19 328
Jääkmaksumus	80 918	301 369	382 287
Amortisatsioonikulu	0	-6 414	-6 414
31.12.2022			
Soetusmaksumus	80 918	320 697	401 615
Akumuleeritud kulum	0	-25 742	-25 742
Jääkmaksumus	80 918	294 955	375 873
Ostud ja parendused	0	1 475	1 475
Müügid	0	-62 033	-62 033
Amortisatsioonikulu	0	-4 984	-4 984
31.12.2023			
Soetusmaksumus	80 918	320 697	401 615
Akumuleeritud kulum	0	-91 284	-91 284
Jääkmaksumus	80 918	229 413	310 331

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 040	15 640
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 696	5 128
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	188 000	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	515	515
Võlad töövõtjatele	597	597
Maksuvõlad	1 075	1 075
Kokku võlad ja ettemaksed	2 187	2 187
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 006	1 006
Võlad töövõtjatele	596	596
Maksuvõlad	832	832
Saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	2 934	2 934

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 984	25 996
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 984	25 996
Kokku müügitulu	27 984	25 996
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituslik inserer-tehniline projekteerimine ja nõustamine	9 344	3 756
Sõiduauto rent	6 600	6 600
Ruumide rent	12 040	15 640
Kokku müügitulu	27 984	25 996

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 113	8 113
Sotsiaalmaksud	3 861	3 584
Kokku tööjõukulud	11 974	11 697
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	551 625	496 625
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 000	31 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	597 625	527 625

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Sidusettevõtjad	160 625	336 000	40 000	496 625
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	71 000	40 000	31 000
Kokku antud laenud	160 625	407 000	80 000	527 625

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Sidusettevõtjad	496 625	55 000	0	551 625
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 000	15 000	0	46 000
Kokku antud laenud	527 625	70 000	0	597 625

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 673	3 673

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

PÕRANDAEKSPERT OÜ (registrikood: 11007672) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI LAURSON	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 099 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 261
Kokku	2 041 182
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 041 182
Kokku	2 041 182

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12040	43.02%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	9344	33.39%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	6600	23.58%	Ei