

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pirita Tee Development OÜ

registrikood: 11997083

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Roosikrantsi tn 11

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 6110222

e-posti aadress: info@swisshouse.ee

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Tulumaks	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ Pirita Tee Development majandustegevus algas 2010.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse ja nendelt investeringutelt renditulu ja väärtuse kasvult tulu teenimine. Ettevõtte kinnisvara asub Tallinna südalinnas, Roosikrantsi tänaval, hinnatud elu- ja ettevõtluskeskonnas. Ettevõtte pakub peamises mahus oma tegevusest büroopindade rentimise teenust. Lisateenusena rendib välja nõupidamiste ruume ja Borg vaikusebokse. Samuti on hoones väiksemas mahus rendile antud eluruumid ning võimaldatakse parkimise teenust.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid.

OÜ Pirita Tee Development peamised finantsnäitajad	2023	2022
Omakapitali kordaja (%)	53	56
Juurdekasvutempo (%)		
Müügitulu	9	2
Ärikasum	284	-105
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	-68	-19
Käibe puhasrentaablus	-117	-107
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,69	0,58
<i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Müügitulu*100</i> <i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Müügitulu *100</i> <i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i> <i>Müügitulu kasv = (Müügitulu 2023 - Müügitulu 2022) / Müügitulu 2022</i> <i>Ärikasumi kasv = (Ärikasum 2023 - Ärikasum 2022) / Ärikasum2022</i>		

Ettevõtte investeeris kinnisvara investeeringu parendusse 2023.aastal 57 761 eurot ja 2022.aastal 529 056 eurot. Investeeringu eesmärgiks oli elektri- ja tehnosüsteemide automaatika uuendamise ning teostati väljarenditava äripinna parendustööd.

Juhtkond usub, et on ette võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada 2024.aastal ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 943	133 979	
Finantsinvesteeringud	27 567	0	2
Nõuded ja ettemaksed	80 167	72 949	3
Kokku käibevarad	218 677	206 928	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 900 000	14 000 000	5
Materiaalsed põhivarad	22 923	29 337	6
Kokku põhivarad	12 922 923	14 029 337	
Kokku varad	13 141 600	14 236 265	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 292	78 872	7
Võlad ja ettemaksed	260 267	279 628	8
Kokku lühiajalised kohustised	315 559	358 500	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 814 880	5 854 991	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 814 880	5 854 991	
Kokku kohustised	6 130 439	6 213 491	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 704 550	3 704 550	10
Ülekurss	1 641 095	1 641 095	
Kohustuslik reservkapital	137 930	137 930	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 539 199	3 390 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 011 613	-850 892	
Kokku omakapital	7 011 161	8 022 774	
Kokku kohustised ja omakapital	13 141 600	14 236 265	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	864 787	790 941	11
Muud äritulud	13 015	233	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 093	-146 400	13
Mitmesugused tegevuskulud	-39 884	-103 640	14
Tööjõukulud	-113 795	-154 357	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 854	-8 753	6
Muud ärikulud	-1 157 952	-531 810	16
Ärikasum (kahjum)	-588 776	-153 786	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-7 253	0	2
Intressikulud	-416 232	-230 507	
Muud finantstulud ja -kulud	648	20	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 011 613	-384 273	
Tulumaks	0	-466 619	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 011 613	-850 892	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-588 776	-153 786	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 854	8 753	6
Muud korrigeerimised	1 157 761	529 056	5, 16
Kokku korrigeerimised	1 165 615	537 809	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-42 039	83 377	2, 3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 362	26 829	8
Laekunud intressid	649	20	
Kokku rahavood äritegevusest	516 087	494 249	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 440	-4 467	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-57 761	-529 056	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-59 201	-533 523	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	6 050 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-63 690	-3 261 123	7
Makstud intressid	-416 232	-513 316	
Makstud dividendid	0	-1 866 475	17
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-466 619	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-479 922	-57 533	
Kokku rahavood	-23 036	-96 807	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	133 979	230 786	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 036	-96 807	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110 943	133 979	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 704 550	1 641 095	1 940	5 392 556	10 740 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-850 892	-850 892
Väljakuulutatud dividendid				-1 866 475	-1 866 475
Muutused reservides			135 990	-135 990	0
31.12.2022	3 704 550	1 641 095	137 930	2 539 199	8 022 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 011 613	-1 011 613
31.12.2023	3 704 550	1 641 095	137 930	1 527 586	7 011 161

Vaata täiendavalt lisa 9, 10 ja 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pirita Tee Development (edaspidi ka Ettevõte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse Standardist. Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemissesmärgil soetatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele.

Kinnisvarainvesteeringul on nii materiaalse põhivara kui finantsinvesteeringu tunnuseid. Kuigi kinnisvarainvesteeringud sarnanevad füüsiliselt materiaalse põhivara, erineb nende kasutuseesmärk oluliselt muu põhivara kasutusest. Kinnisvarainvesteeringust genereeritavad rahavood ja koos sellega ka investeeringu õiglane väärtus on tavaliselt märksa täpsemini ja usaldusväärsemalt hinnatavad kui muu põhivara rahavood ja õiglane väärtus.

Vastavalt Eesti raamatupidamise heale tavale ning Raamatupidamise Toimikonna juhendile RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil või soetusmaksumuse meetodil ning valitud meetodit tuleb järjepidevalt rakendada. Soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile üleminek on üldjuhul põhjendatav, sest suureneb majandusaruannete täpsus ja läbipaistvus.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata. Kõiki teisi kinnisvaraobjekte hinnatakse soetusmaksumuses.

Hindamaks, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, kaalutakse järgmisi aspekte:

hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu suhtena sellest saadavasse kasusse;

hindamise usaldusväärsus;

kasu aruande lugejale.

Ettevõtte kajastab majandusaasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Kõige usaldusväärsema hinnangu saab ettevõtteväliseid sõltumatuid professionaale kasutades. Samas kui ettevõtte on kinnisvara alane kompetents olemas, ei ole keelatud ka ettevõtte enda hinnang õiglasele väärtusele.

Kõige parema indikatsiooni kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele annab objekti turuväärtus, mis sisuliselt on soodsaim hind, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel ja ostja selle soetamisel.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ning muutused õiglasest väärtusest kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test. Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, välja arvatud firmaväärtus, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisenä.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud materiaalsed põhivarad	5
s.h. Arvutid ja IT seadmed	5
s.h. Muud masinad ja seadmed	5

Rendid

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Bilansis kajastatakse lühiajaliste kohustustena neid kohustusi, mille tasumise tähtaeg on bilansipäevast 12 kuu jooksul. Ülejäänud kohustused on pikaajalised kohustused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirja ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende 20/80.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide

väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahelt, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksunõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused.

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2022	0	
Soetamine	34 821	34 821
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 254	-7 254
31.12.2023	27 567	27 567

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	76 121	76 121	
Ostjatelt laekumata arved	76 121	76 121	
Ettemaksed	4 046	4 046	
Tulevaste perioodide kulud	3 903	3 903	
Muud makstud ettemaksed	143	143	
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 167	80 167	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	67 518	67 518	
Ostjatelt laekumata arved	67 518	67 518	
Ettemaksed	5 431	5 431	
Tulevaste perioodide kulud	5 234	5 234	
Muud makstud ettemaksed	197	197	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 949	72 949	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 498	15 410
Üksikisiku tulumaks	1 279	2 774
Erisoodustuse tulumaks	0	299
Sotsiaalmaks	2 413	4 824
Kohustuslik kogumispension	146	252
Töötuskindlustusmaksed	176	347
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 512	23 906

Vaata lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	14 000 000
31.12.2022	14 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 100 000
31.12.2023	12 900 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	836 018	777 053
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-147 093	-146 400

Vaata lisa 11, 13, 16

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 249	2 599	3 848	37 058	40 906
Akumuleeritud kulum	-83	-260	-343	-6 940	-7 283
Jääkmaksumus	1 166	2 339	3 505	30 118	33 623
Ostud ja parendused	1 215		1 215	3 252	4 467
Muud ostud ja parendused	1 215		1 215	3 252	4 467
Amortisatsioonikulu	-493	-520	-1 013	-7 740	-8 753
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 464	2 599	5 063	40 310	45 373
Akumuleeritud kulum	-576	-780	-1 356	-14 680	-16 036
Jääkmaksumus	1 888	1 819	3 707	25 630	29 337
Ostud ja parendused	1 440		1 440		1 440
Muud ostud ja parendused	1 440		1 440		1 440
Amortisatsioonikulu	-589	-520	-1 109	-6 745	-7 854
31.12.2023					
Soetusmaksumus	3 904	2 599	6 503	40 310	46 813
Akumuleeritud kulum	-1 165	-1 300	-2 465	-21 425	-23 890
Jääkmaksumus	2 739	1 299	4 038	18 885	22 923

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	5 870 172	55 292	5 814 880		4%+6kuu euribor	EUR	06.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 870 172	55 292	5 814 880				
Laenukohustised kokku	5 870 172	55 292	5 814 880				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	5 933 863	78 872	5 854 991		4%+6 kuu euribor	EUR	06.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 933 863	78 872	5 854 991				
Laenukohustised kokku	5 933 863	78 872	5 854 991				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	12 900 000	14 000 000
Kokku	12 900 000	14 000 000

LHV Panga laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Roosikrantsi 11 laenuandja kasuks, summas kaheksa miljonit viissada tuhat eurot (8 500 000 eur).

2023.aastal tagastati laenu AS LHV Pangale 63 690 eurot.
Vaata lisa 5.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 951	36 951	
Võlad töövõtjatele	12 439	12 439	
Maksuvõlad	14 512	14 512	4
Muud võlad	2 471	2 471	
Muud viitvõlad	2 471	2 471	
Saadud ettemaksed	71 360	71 360	
Tulevaste perioodide tulud	71 360	71 360	
Tagatised	122 534	122 534	
Kokku võlad ja ettemaksed	260 267	260 267	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57 151	57 151	
Võlad töövõtjatele	13 974	13 974	
Maksuvõlad	23 906	23 906	4
Muud võlad	2 469	2 469	
Muud viitvõlad	2 469	2 469	
Saadud ettemaksed	75 677	75 677	
Tulevaste perioodide tulud	73 343	73 343	
Muud saadud ettemaksed	2 334	2 334	
Tagatised	106 451	106 451	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 628	279 628	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 222 069	2 031 359
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	305 517	507 840
Kokku tingimuslikud kohustised	1 527 586	2 539 199

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.a.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 704 550	3 704 550
Osade arv (tk)	2	2
Barolo Finants OÜ, millele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 2 469 700 eurot. Saggis OÜ, millele kuulub Osaühingu osa nimiväärtusega 1 234 850 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	864 787	790 941	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	864 787	790 941	
Kokku müügitulu	864 787	790 941	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	836 018	777 053	5
Tehnohooldus	21 254	13 050	
Valveteenus	7 515	838	
Muu müügitulu			
Kokku müügitulu	864 787	790 941	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Traavid, viivised ja hüvitised	13 015	233
Kokku muud äritulud	13 015	233

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Hoonete hooldus ja kommunaalkulud	-82 764	-80 980	
Hoonestusõigustasu	-47 399	-47 384	
Kinnisvara maaklerite teenustasud	-5 488	-2 781	
Maamaks	-11 442	-15 255	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 093	-146 400	5

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-842	-2 361
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 775	-15 380
Juriidilised teenused, lepingutasud	-13 867	-54 828
Audiitorkontroll ja raamatupidamine	-8 265	-4 989
IT-kulud	-7 998	-5 098
Panga teenused	-2 201	-1 036
Reklaamikulud	-3 014	-11 574
Muud	-1 922	-8 374
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-39 884	-103 640

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-85 253	-115 604
Sotsiaalmaksud	-28 542	-38 753
Kokku tööjõukulud	-113 795	-154 357
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 100 000	0	5
Kinnisvarainvesteeringu parenduskulud	-57 761	-529 056	
Muud	-191	-2 754	
Kokku muud ärikulud	-1 157 952	-531 810	

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 866 475	466 619
Eesti	1 866 475	466 619
Kokku	1 866 475	466 619

2023.aastal dividendimakseid ei olnud.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Barolo Finants OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 411	25 362
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 444	533
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 855	25 895
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	40 716	44 618
Kokku võlad ja ettemaksed	40 716	44 618

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 109 660	50 000	-2 159 660	0	34 395
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 035 326	0	-1 035 326	0	16 508
Kokku laenukohustised	3 144 986	50 000	-3 194 986	0	50 903

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	29 998	14 461
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 022	8 977
Kokku müüdnud	61 020	23 438

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	22 465	18 135
Kokku ostetud	22 465	18 135

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	11 480

2023.aastal dividendimakseid ei teostatud.

2022.aasta väljakuulutatud dividendide maksustatv summa osanikele oli 1 866 475 eurot, millelt arvestatud tulumaksu summa 466 619 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Tee Development OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pirita Tee Development OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Pirita Tee Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

18. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	18.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 539 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 011 613
Kokku	1 527 586

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	836018	96.67%	Jah