

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Pirita Tee Development OÜ

registrikood: 11997083

tänavatalu nimi, Roosikrantsi tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Tulumaks	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori 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 pakub peamises mahus oma tegevusest büroopindade rentimise teenust. Uue teenusena rendib välja 2022. aastal valminud tiptasemel 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	2022	2021
Omakapitali kordaja (%)	56	74
Juurdekasvutempo (%)		
Müügitulu	2	-5
Ärikasum	-105	1 531
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	-19	370
Käibe puhasrentaablus	-107	352
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,58	0,11
<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 2022 - Müügitulu 2021) / Müügitulu 2021</i> <i>Ärikasumi kasv = (Ärikasum 2022 - Ärikasum 2021) / Ärikasum2021</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	133 979	230 786	
Nõuded ja ettemaksed	72 949	156 326	2
Kokku käibevarad	206 928	387 112	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 000 000	14 000 000	4
Materiaalsed põhivarad	29 337	33 623	5
Kokku põhivarad	14 029 337	14 033 623	
Kokku varad	14 236 265	14 420 735	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	78 872	3 144 986	6
Võlad ja ettemaksed	279 628	535 608	7
Kokku lühiajalised kohustised	358 500	3 680 594	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 854 991	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 854 991	0	
Kokku kohustised	6 213 491	3 680 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 704 550	3 704 550	9
Ülekurss	1 641 095	1 641 095	
Kohustuslik reservkapital	137 930	1 940	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 390 091	2 672 764	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-850 892	2 719 792	8
Kokku omakapital	8 022 774	10 740 141	
Kokku kohustised ja omakapital	14 236 265	14 420 735	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	790 941	773 267	10
Muud äritulud	233	2 781 015	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 400	-169 047	12
Mitmesugused tegevuskulud	-103 640	-69 892	13
Tööjõukulud	-154 357	-211 320	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 753	-239 639	
Muud ärikulud	-531 810	-1 722	15
Ärikasum (kahjum)	-153 786	2 862 662	
Intressikulud	-230 507	-142 893	
Muud finantstulud ja -kulud	20	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-384 273	2 719 792	
Tulumaks	-466 619	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-850 892	2 719 792	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-153 786	2 862 662	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	537 809	-2 538 025	4;5
Muud korrigeerimised	0	-282 016	7
Kokku korrigeerimised	537 809	-2 820 041	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	83 377	-125 346	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 829	333 234	7
Laekunud intressid	20	23	
Kokku rahavood äritegevusest	494 249	250 532	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 467	-106 842	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-529 056	-1 043 378	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-533 523	-1 150 220	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 050 000	900 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 261 123	0	6
Makstud intressid	-513 316	0	
Makstud dividendid	-1 866 475	0	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-466 619	0	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 533	900 000	
Kokku rahavood	-96 807	312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	230 786	230 474	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-96 807	312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	133 979	230 786	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 704 550	1 641 095		2 674 704	8 020 349
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 719 792	2 719 792
Muutused reservides			1 940	-1 940	0
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

Vaata täiendavalt lisa 8 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pirita Tee Development (edaspidi ka Ettevõte) 2022. 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 ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arve te 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.

Õiglase väärtuse meetodi kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, millel on võrdlustehingud või usaldusväärselt hinnatavad rahavood õiglasest väärtuses. Objektid, millel võrdlustehingud puuduvad ja rahavood pole usaldusväärselt hinnatavad, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil nii kaua, kuni õiglast väärtust on võimalik uuesti hinnata. Sel juhul määratakse objekti soetusmaksumuseks enne ümberklassifitseerimist olnud väärtus. Kui kinnisvaraobjekt on määratletav kasulik eluiga (kõik kinnisvara objektid, v.a maa) tuleb soetusmaksumuse kajastamise perioodil arvestada varalt ka kulumit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivarakas 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 vähendamisena.

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. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui

suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

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 summates, 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 kajastada 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 kuuluvad 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	46 189	46 189	
Ostjatelt laekumata arved	48 736	48 736	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 547	-2 547	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	108 964	108 964	3
Muud nõuded	21	21	
Intressinõuded	21	21	
Ettemaksed	1 152	1 152	
Tulevaste perioodide kulud	955	955	
Muud makstud ettemaksed	197	197	
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 326	156 326	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		15 410	41 171	0
Üksikisiku tulumaks		2 774	0	3 569
Erisoodustuse tulumaks		299	0	6
Sotsiaalmaks		4 824	0	6 049
Kohustuslik kogumispension		252	0	265
Töötuskindlustusmaksed		347	0	286
Ettemaksukonto jääk	0		67 793	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		23 906	108 964	10 175

Vaata lisa 3 ja 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	11 630 450	11 630 450
Akumuleeritud kulum	-1 285 072	-1 285 072
Jääkmaksumus	10 345 378	10 345 378
Ostud ja parendused	1 043 378	1 043 378
Amortisatsioonikulu	-235 601	-235 601
Ümberliigitamised	-11 222 336	-11 222 336
Muud muutused	69 181	69 181
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 777 664
Ümberliigitamised	11 222 336
31.12.2021	14 000 000
Ostud ja parendused	529 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-529 056
31.12.2022	14 000 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	790 941	773 267
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-146 400	-169 047

Vaata lisa 10

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus				5 554	0	5 554
Akumuleeritud kulum				-5 554	0	-5 554
Jääkmaksumus				0	0	0
Ostud ja parendused	1 249	2 599	3 848	84 568	18 426	106 842
Muud ostud ja parendused	1 249	2 599	3 848	84 568	18 426	106 842
Amortisatsioonikulu	-83	-260	-343	-3 695		-4 038
Ümberliigitamised				-50 755	-18 426	-69 181
Ümberliigitamised ettemaksetest				18 426	-18 426	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega				-69 181		-69 181
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 249	2 599	3 848	37 058	0	40 906
Akumuleeritud kulum	-83	-260	-343	-6 940	0	-7 283
Jääkmaksumus	1 166	2 339	3 505	30 118	0	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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS LHV Pank	5 933 863	78 872	290 510	5 564 481	4%+6 kuu euribor	EUR	06.04.2027	
Pikaajalised laenud kokku	5 933 863	78 872	290 510	5 564 481				
Laenukohustised kokku	5 933 863	78 872	290 510	5 564 481				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtja	2 109 660	2 109 660			6%	EUR	12.2022	17
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 035 326	1 035 326			6%	EUR	12.2022	17
Lühiajalised laenud kokku	3 144 986	3 144 986						17
Laenukohustised kokku	3 144 986	3 144 986						17

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	14 000 000	0
Kokku	14 000 000	0

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

2022.aastal tagastati laenu Emaettevõtjale 2 159 660 eurot; Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatele 1 035 326 eurot; AS LHV Pangale 66 137 eurot.

Vaata lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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	3
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	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	78 391	78 391	
Võlad töövõtjatele	22 919	22 919	
Maksuvõlad	10 175	10 175	3
Muud võlad	286 615	286 615	
Intressivõlad	282 016	282 016	
Muud viitvõlad	4 599	4 599	
Saadud ettemaksed	31 122	31 122	
Tulevaste perioodide tulud	30 125	30 125	
Muud saadud ettemaksed	997	997	
Tagatised	106 386	106 386	
Kokku võlad ja ettemaksed	535 608	535 608	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 031 359	4 314 045
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	507 840	1 078 511
Kokku tingimuslikud kohustised	2 539 199	5 392 556

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	790 941	773 267	4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	790 941	773 267	4
Kokku müügitulu	790 941	773 267	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	777 053	758 317	
Tehnohooldus	0	14 910	
Valveteenus	13 050	0	
Muu müügitulu	838	40	
Kokku müügitulu	790 941	773 267	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 777 664	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	233	3 351	
Kokku muud äritulud	233	2 781 015	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Hoonete hooldus ja kommunaalkulud	-80 980	-100 275
Hoonete halduskulud	0	-4 594
Hoonestusõigustasu	-47 384	-46 789
Kinnisvara maaklerite teenustasud	-2 781	-2 133
Maamaks	-15 255	-15 256
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 400	-169 047

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Energia	0	-851
Elektrienergia	0	-554
Soojusenergia	0	-297
Mitmesugused bürookulud	-2 361	-378
Koolituskulud	-1 715	-7 247
Riiklikud ja kohalikud maksud	-15 380	-15 749
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-2 547
Juriidilised teenused, lepingutasud	-54 828	-24 547
Audiitorkontroll ja raamatupidamine	-4 989	-4 800
Side ja internet	-138	-2 840
Kindlustused	-892	-947
Korrashoid- ja olmekulud	0	-2 479
IT-kulud	-5 098	-1 622
Panga teenused	-1 036	-990
Reklaamikulud	-11 574	0
Muud	-5 629	-4 895
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-103 640	-69 892

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-115 604	-158 442
Sotsiaalmaksud	-38 753	-52 878
Kokku tööjõukulud	-154 357	-211 320
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	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-529 056	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-1 600	
Muud	-2 754	-122	
Kokku muud ärikulud	-531 810	-1 722	

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 866 475	466 619	0	0
Eesti	1 866 475	466 619	0	0
Kokku	1 866 475	466 619	0	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	25 362	690	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	533	463	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 895	1 153	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	44 618	2 312 271	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 116 131	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 618	3 428 402	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 470 651	2 109 660	1 470 651	2 109 660	55 029	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 770 651	735 325	1 035 326	62 916	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	774 335	149 000	923 335	0	24 948	
Kokku laenukohustised	2 244 986	4 029 311	3 129 311	3 144 986	142 893	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	2022	2021		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	14 461		2 888	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 977		8 397	
Kokku müüdid	23 438		11 285	

OSTETUD	2022	2021		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	18 135	0	5 236	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		550	0	2 950
Kokku ostetud	18 135	550	5 236	2 950

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	11 480	76 531

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK GUSEV	Juhatuse liige	30.06.2023

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 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Pirita Tee Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 arvestuseksperthe 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

30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Tee Development OÜ (registrikood: 11997083) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 390 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-850 892
Kokku	2 539 199

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	777053	98.24%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110222
E-posti aadress	info@swisshouse.ee