

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: P98 OÜ

registrikood: 14373236

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Laenunõuded	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühing P98 on asutatud 17.11.2017.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Tooma 3, Tallinn.

P98 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 703 791 eurot (2022. aastal oli 768 026 eurot) ning kasum 42 156 eurot (2022. aastal 179 373 eurot).

Majanduskeskkond on olnud keeruline – tulenevalt Ukrainas toimuvast täiemahulisest sõjategevusest, mis mõjutab kogu Euroopa majandust, kuid ka muudest väljakutsetest, mis mõjutavad majandust üldiselt, sh ka kinnisvara sektorit. Näiteks materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine. Üksikud rentnikud on jäänud hätta oma kohustuste täitmisega, aga üldiselt on rentnike baas tugev ning eelnevalt nimetatud väljakutsed ettevõtte tulemusi liigselt mõjutanud ei ole, juhatus hoiab majanduse arengul pidevalt silma peal.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 302 018 euro võrra, mis oli tingitud pangalaenu kirjendamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga 28.02.2024. Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud kuni 28.02.2027 ning ettevõttel ei ole raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	5.99	23.36
Ärimentaablus (%)	57.94	62.76
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0.12	2.03
Võlakordaja	0.89	0.89
ROA (%)	0.60	2.58
ROE (%)	5.22	23.43

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	221 758	307 111	
Nõuded ja ettemaksed	98 754	107 824	2
Kokku käibevarad	320 512	414 935	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	210 600	0	2,3
Kinnisvarainvesteeringud	6 545 523	6 545 657	4
Kokku põhivarad	6 756 123	6 545 657	
Kokku varad	7 076 635	6 960 592	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 575 758	166 667	5
Võlad ja ettemaksed	46 772	37 681	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 622 530	204 348	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 282 918	4 858 675	5,14
Võlad ja ettemaksed	1 363 522	1 132 060	6,14
Kokku pikaajalised kohustised	3 646 440	5 990 735	
Kokku kohustised	6 268 970	6 195 083	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	763 009	583 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 156	179 373	
Kokku omakapital	807 665	765 509	
Kokku kohustised ja omakapital	7 076 635	6 960 592	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	703 791	768 026	8
Muud äritulud	2 168	87 793	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-256 044	-333 471	10
Mitmesugused tegevuskulud	-42 005	-40 364	11
Muud ärikulud	-165	0	
Ärikasum (kahjum)	407 745	481 984	
Intressitulud	10 625	17	
Intressikulud	-376 214	-302 628	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 156	179 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 156	179 373	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

P98 OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanndavad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmene ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse tulu kapitaliseerimise meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real muud äritulud ja muud ärikulud. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamisel perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t. teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdnud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud teenuste kuluna.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse ka nendega seotud tulud. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega P98 OÜ sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte P98 OÜ emasettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju P98 OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja P98 OÜ on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapooli poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapooli olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab P98 OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on P98 OÜ valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle P98 OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju P98 OÜ üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	97 139	97 139	0	
Ostjatelt laekumata arved	97 139	97 139	0	
Laenunõuded	200 000	0	200 000	0
Muud nõuded	10 600	0	10 600	
Intressinõuded	10 600	0	10 600	
Ettemaksed	1 615	1 615	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 615	1 615	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	309 354	98 754	210 600	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	106 164	106 164	0	
Ostjatelt laekumata arved	106 164	106 164	0	
Laenunõuded	0	0	0	0
Ettemaksed	1 660	1 660	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 660	1 660	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	107 824	107 824	0	

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud seotud osapooltele	200 000	0	200 000	0	6%	EUR	09.02.2028	14
Laenunõuded	200 000	0	200 000	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud seotud osapooltele	0	0	0	0				
Laenunõuded	0	0	0	0				

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 460 207
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	85 450
31.12.2022	6 545 657
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-134
31.12.2023	6 545 523

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	461 442	447 995
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 695	-13 440

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 8), haldamiskulude alla kuuluvad haldusteenused, sidekulud, remonttööd, maamaksu- ja kindlustuskulud.

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena on kinnisvara bilansilist väärtust korrigeeritud 134 euro võrra. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena ärikasumit ja kapitalisatsiooni määra 6,75%.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kahjum on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 575 758	2 575 758	0	0	6 kuu EURIBOR + 2,2%	EUR	28.02.2024	
Investeeringislaen	2 282 918	0	2 282 918	0	10%	EUR	08.01.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	4 858 676	2 575 758	2 282 918	0				
Laenukohustised kokku	4 858 676	2 575 758	2 282 918	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 742 424	166 667	2 575 757	0	6 kuu EURIBOR + 2,2%	EUR	28.02.2024	
Investeeringislaen	2 282 918	0	2 282 918	0	10%	EUR	08.01.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	5 025 342	166 667	4 858 675	0				
Laenukohustised kokku	5 025 342	166 667	4 858 675	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	6 545 523	6 545 657
Kokku	6 545 523	6 545 657

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnistu Tooma 3, Tallinn (lisa 4).

Pangalaenu on pikendatud 2024. aasta jaanuaris. Uueks tagastamise tähtajaks on 28.02.2027

Investeeringislaenu on laenu seotud isikult ning on väljastatud tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	25 834	25 834	0	
Maksuvõlad	6 807	6 807	0	
Muud võlad	1 377 653	14 131	1 363 522	
Intressivõlad	1 377 653	14 131	1 363 522	14
Kokku võlad ja ettemaksed	1 410 294	46 772	1 363 522	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	30 973	30 973	0	
Maksuvõlad	6 272	6 272	0	
Muud võlad	1 132 496	436	1 132 060	
Intressivõlad	1 132 496	436	1 132 060	14
Kokku võlad ja ettemaksed	1 169 741	37 681	1 132 060	

Pikaajaline intressikohustus on intressivõlgnevus seotud osapoolelt saadud laenudelt (lisa 14). Lühiajaline intressikohustus on pangalaenu intress aruandekuupäevaks.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

P98 OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 oli 805 165 eurot (31.12.2022 seisuga oli 763 009 eurot). Juhul, kui brutodividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum aruandekuupäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 161 033 eurot (31.12.2022 seisuga oli 152 602 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 644 132 eurot (31.12.2022 seisuga oli 610 407 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	703 791	768 026	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	703 791	768 026	
Kokku müügitulu	703 791	768 026	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	461 442	447 995	4
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	242 349	320 031	
Kokku müügitulu	703 791	768 026	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	85 450	4
Muud	2 168	2 343	
Kokku muud äritulud	2 168	87 793	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-212 256	-289 193
Elektrienergia	-185 153	-265 345
Soojusenergia	-27 103	-23 848
Vesi- ja kanalisatsioon	-5 644	-5 583
Hooldus- ja haldusteenused	-28 302	-28 745
Sidekulud	-555	-547
Kinnistu remonttööd	-2 168	-2 493
Kinnistu kindlustus ja maamaks	-7 119	-6 910
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-256 044	-333 471

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Juriidilised kulud ja panga teenustasud	-143	-135
Raamatupidamisteenused, audiitorkontroll	-6 427	-5 827
Juhtimistasu	-35 435	-34 402
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-42 005	-40 364

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal (ka 2022. aastal) ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-144 751	-71 165	
Seotud isiku laenu intressid	-231 463	-231 463	14
Kokku intressikulud	-376 214	-302 628	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	Eesti Mereagentuur AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	210 600	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 600	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 282 918	2 282 918
Kokku laenukohustised	2 282 918	2 282 918
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 363 522	1 132 060
Kokku võlad ja ettemaksed	1 363 522	1 132 060

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	200 000	0	200 000	10 600
Kokku antud laenud	0	200 000	0	200 000	10 600

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 282 918	0	0	2 282 918	231 463
Kokku laenukohustised	2 282 918	0	0	2 282 918	231 463

P98 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi. Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud. Laenude tingimused on kirjeldatud lisas 5, intressikohustis lisas 6. Aruandeperioodi intressikulu on toodud lisas 13.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 302 018 euro võrra, mis oli tingitud pangalaenu kirjendamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga 28.02.2024. Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud kuni 28.02.2027 ning ettevõtte ei ole raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega. Selleks on igakuine vaba rahavoog üürituludest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

P98 OÜ (registrikood: 14373236) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	06.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

P98 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud P98 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. 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 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 lahkneb oluliselt 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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 arvamus. 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 rahvusvaheliste 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 auditiprotseduuri 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 arvamus 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.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

19.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

P98 OÜ (registrikood: 14373236) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	763 009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 156
Kokku	805 165
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	805 165
Kokku	805 165

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	703791	100.00%	Jah