

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: PE Kinnisvara OÜ

registrikood: 14430614

tänava nimi, maja number: Renneoru tn 4

alevik: Väike-Maarja alevik

vald: Väike-Maarja vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 46202

e-posti aadress: ivar@keerub.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Tööjõukulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on äri- ja elamukinnisvara haldamine, väljarentimine ning arendus.

2023. aastal on jätkati kinnisvara haldamise ja väljarentimisega. Sama on plaanis ka 2024. aastal.

28. detsembril 2023 sõlmiiti ühinemisleping Osaühinguga Keerub (12427146), kus PE Kinnisvara OÜ on ühendavaks ühinguks. Ühinemine jõustus 8. märtsil 2024 ühinemiskande tegemisega ühendava ühingu registrikaardile.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 249	6 593	
Nõuded ja ettemaksed	3 657	4 891	
Nõuded ostjate vastu	2 416	4 488	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	701	403	
Ettemaksed	540	0	
Kokku käibevarad	45 906	11 484	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 375 021	1 375 021	2
Materiaalsed põhivarad	27 323	35 359	3
Kokku põhivarad	1 402 344	1 410 380	
Kokku varad	1 448 250	1 421 864	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	216 219	207 724	
Võlad tarnijatele	5 505	5 839	
Võlad töövõtjatele	137	0	
Maksuvõlad	6 615	83	
Muud võlad	201 939	200 379	5
Muud saadud ettemaksed	2 023	1 423	
Kokku lühiajalised kohustised	216 219	207 724	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	48 000	48 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	48 000	48 000	
Kokku kohustised	264 219	255 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	1 019 500	1 019 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 640	98 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 891	42 646	
Kokku omakapital	1 184 031	1 166 140	
Kokku kohustised ja omakapital	1 448 250	1 421 864	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	89 949	83 918	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 153	-32 476	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 098	-8 422	
Tööjõukulud	-3 211	0	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 036	0	
Muud ärikulud	-5 000	0	3
Ärikasum (kahjum)	19 451	43 020	
Intressitulud	0	5	
Intressikulud	-1 560	-379	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 891	42 646	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 891	42 646	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PE Kinnisvara OÜ kui väikeettevõtja on esitanud 2023. majandusaasta kohta lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Aruanne on koostöös Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse par. 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtuses miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõikide nõuete väärtuse langust (vajadust allahindluseks) hinnatakse iga võlgniku kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Objekti, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks, kajastatakse sellena juba ehitus- või arendustegevuse ajal.

Kõik kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseteks põhivaredeks loetakse osatähtsuse majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööega üle ühe aasta.

Materiaalseid põhivarasid amortiseeritakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara (inventar)	10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlakohustused) võetakse arvele nende algses soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajalise finantskohustuse korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne selle nominaalväärtusega (maksmisele kuuluva summaga).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised riskid on läinud ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Tulumaksuga maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 1.01.2015 kehtib maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summal.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

PE Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena

1. juhatuse liikmeid, kes on samal ajal ka ettevõtte eraisikust omanikud,
2. eelmises puhktis kirjeldatud isikute lähisugulasi,
3. eelmistes punktides kirjeldatud isikutega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 167 272
Ostud ja parendused	212 749
Ümberliigitamised	-5 000
31.12.2022	1 375 021
31.12.2023	1 375 021

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 949	83 918
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-47 770	-34 795

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	30 359	0	30 359
Muud ostud ja parendused	30 359	0	30 359
Ümberliigitamised	0	5 000	5 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	30 359	5 000	35 359
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	30 359	5 000	35 359
Amortisatsioonikulu	-3 036	0	-3 036
Muud muutused	0	-5 000	-5 000
31.12.2023			
Soetusmaksumus	30 359	0	30 359
Akumuleeritud kulum	-3 036	0	-3 036
Jääkmaksumus	27 323	0	27 323

Lisa 4 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 972	0
Sotsiaalmaksud	240	0
Kokku tööjõukulud	3 212	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 004	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 004	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 000	48 000	6
Kokku laenukohustised	48 000	48 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 939	379	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 939	379	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48 000	0	48 000	379	
Kokku laenukohustised	0	48 000	0	48 000	379	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 000	0	0	48 000	1 560	6
Kokku laenukohustised	48 000	0	0	48 000	1 560	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 423	51 050
Kokku müüdid	32 423	51 050

Vastavalt OÜ Puhastuseksperit 2018. aasta jagunemislepingule võttis PE Kinnisvara OÜ üle dividendivõla 200 000 eurot.

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Äriregistri kandega 8. märtsist 2024 ühendas PE Kinnisvara OÜ endaga Osühingu Keerub. Kande aluseks olnud ühinemislepingus määrati ühinemise bilansipäevaks 31. detsember 2023.

Alates ühinemise bilansipäevast arvestatakse ühendatava ettevõtte toimingud ja tehingud ühendavas ettevõttes. Varade omandiõiguse üleminek ühendavale ettevõttele loetakse toimenuks registrikandega.

Ühinemiskande tulemusena elimineerub PE Kinnisvara OÜ bilansist kohustus seotud isikule summas 49 939 eurot (Lisa 5).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2024

PE Kinnisvara OÜ (registrikood: 14430614) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELGE ALT	Juhatuse liige	31.05.2024
IVAR ALT	Juhatuse liige	31.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 891
Kokku	159 531
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	159 531
Kokku	159 531

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	89949	100.00%	Jah