

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Punane Project OÜ

registrikood: 14510696

tänavatänu nimi: Punane tn 24/3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13619

e-posti aadress: g.wolf@zabolis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tegevuse liik

Punane Project OÜ (registrikood:14510696) ostis 2018. aastal maa koos hoonega, mis on liigitatud kinnisvarainvesteeringuks. Ettevõtte äritegevus on oma kinnisvara, tööstus- ja haldushoonete rentimine Tallinnas, aadressil Punane tänav 24. Ettevõtte osanik on KS Holding UAB ning ettevõtte kuulub Kesko Oyj gruppi.

Ettevõtte tegevus aasta jooksul

Aruandeaastal jätkas ettevõtte oma hoone väljarentimist. Vaatamata kohaliku majanduse halvenemisele, üldisele inflatsioonile ja geopoliitilisele kriisile 2023. aastal, kinnisvara väärtusele see mõju ei avaldanud. Üldine majanduskeskkond riigis on seni avaldanud projekti arengule ainult positiivset mõju, tõstes objekti väärtust ja võimaldades saada senisest kõrgemat üüri. 2023. aasta detsembris lõppes rendileping üürnikuga, kes oli pinda kasutanud juba enne objekti omandamist Punane Project OÜ poolt. Ettevõtte sõlmis jaanuaris 2024 üürilepingud kahe üürnikuga, kes olid varasema rendilepingu allüürnikud. Rendilepingu lõppemise tõttu saab 2024 aasta renditulu olema väiksem võrreldes 2023. aastaga.

Ettevõtte finantsseisund ja tulemuste analüüs

Aruandeaasta jooksul oli ettevõtte äritulud 240 000 eurot (2022: 214 000 eurot), kahjum 267 529 eurot (2022: 256 820 eurot). Varade maht on 6 945 195 eurot (31.12.2022: 6 966 224 eurot).

Suhtarv	2023	2022
Omakapitali määr = Omakapital/Varad (%)	8%	3%
Lühiajaliste kohustustuse kattekordaja = Käibevarad/Lühiajalised kohustised (kordades)	1,08	0,03

Vaatamata sellele, et ettevõtte pole kunagi olnud kasumlik, alates asutamisest, on emaettevõtte juhtkond kinnitanud, et jätkab tütarettevõtte toetamist vajadusel ka edaspidi ning omab selleks piisavalt vahendeid, et tagada tütre tegevuse jätkuvuse lähima 12 kuu jooksul alates käesoleva aruande kinnitamise hetkest. 2023. aastal tegi ainuosanik otsuse konverteerida osa laenu (610 000 eurot) vabatahtlikku omakapitali reservi, millest tulenevalt on ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2023 positiivne summas 0,53 mln (31.12.2022: 0,188 mln) eurot.

Finantsriskide juhtimine

Ettevõttele kehtivad kommerts-kinnisvarale omased üüri kõikumise riskid. Seda riski maandab uute ja rahaliselt stabiilsete üürnike aktiivne otsimine. Ettevõtte ei ole avatud valuutariskile, kuna kõik arveldused on eurodes.

Seisuga 31.12.2023 on Punane Project OÜ raamatupidamises laenukohustus emaettevõtte ees summas 5 miljonit (31.12.2022: 5,61 miljonit) eurot. 2023. aastal tõusis intressimäär 4%-lt 7%-le tänu üldisele Euribori tõusule. Intresse pole aga kunagi makstud, vaid kogutud intressikohustise alla. Kuna emaettevõtte finantseerib täies mahus Punane Project OÜ-d, on risk, et emaettevõtte kasutab intressinõude õigust, on madal.

Tuleviku väljavaated

2024. aastal ettevõtte jätkab väiksemas mahus investeeringute tegemist projektile, et taodelda nii detailplaneeringu- kui ka lammutusluba. Selle protsessi lõppedes loodab ettevõtte müüa osa kinnistust.

Töötajad

Punane Project OÜ-l ei ole töötajaid. Juhatuses on üks liige. Aruandeperioodil ning sellele eelneval perioodil juhatuse liikmele tasusid makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	196 542	193 615	2
Nõuded ja ettemaksed	100	24 056	3
Kokku käibevarad	196 642	217 671	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 748 553	6 748 553	5
Kokku põhivarad	6 748 553	6 748 553	
Kokku varad	6 945 195	6 966 224	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 610 000	6,13
Võlad ja ettemaksed	182 913	1 167 866	7,13
Kokku lühiajalised kohustised	182 913	6 777 866	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000 000	0	6,13
Võlad ja ettemaksed	1 231 454	0	7,13
Kokku pikaajalised kohustised	6 231 454	0	
Kokku kohustised	6 414 367	6 777 866	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	2 010 000	1 400 000	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 214 143	-957 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 529	-256 820	
Kokku omakapital	530 828	188 358	
Kokku kohustised ja omakapital	6 945 195	6 966 224	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	240 000	214 000	9
Muud äritulud	2 538	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 800	-224 111	10,13
Mitmesugused tegevuskulud	-22 912	-19 213	11,13
Ärikasum (kahjum)	101 826	-29 324	
Intressitulud	0	21	
Intressikulud	-369 355	-227 517	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-267 529	-256 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 529	-256 820	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Punane Project OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kehtestatud nõuetest.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte:

- (a) kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele; või
- (b) ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Igal aruande kuupäeval hinnatakse soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid

eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruande kuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes allahindluse kahjumi vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

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.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kasutusrendi tingimustel üüritud äripindadest kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendide tulumaksumäär 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmäära 14%.

Soodusmäära 14% saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidele rakendub soodusmäär 14% ja seda ületavale osale rakendub maksumäär 20%. Soodusmäära 14% saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendide summa ulatuses.

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

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Punane Project OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtja teised tüdarettevõtjad);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende üle olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv sündmus peale aruandekuupäeva on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv sündmus pärast aruandekuupäeva on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Tegevuse jätkuvus

Juhul kui ettevõtte tegevuse jätkuvuse suhtes vähemalt 12 kuu jooksul aruandekuupäevast eksisteerib ebakindlus, siis avalikustatakse aruandes:

- (a) peamised sündmused ja asjaolud, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- (b) juhtkonna plaanid nende sündmuste ja asjaoludega tegelemiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarve	196 542	193 615
Kokku raha	196 542	193 615

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	100	100	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 600	21 600	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 456	2 456	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 056	24 056	

Aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ei ole nõudeid allahinnatud ega lootusetuks kantud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 659	507	0
Ettemaksukonto jääk	100		1 949	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	3 659	2 456	0

Maksude ettemaks ning maksuvõlad toodud ka lisades 3 ja 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	6 689 917	320 000	43 043	7 052 960
Akumuleeritud kulum	0	-320 000	0	-320 000
Jääkmaksumus	6 689 917	0	43 043	6 732 960
Ostud ja parendused	0	0	15 593	15 593
31.12.2022				
Soetusmaksumus	6 689 917	320 000	58 636	7 068 553
Akumuleeritud kulum	0	-320 000	0	-320 000
Jääkmaksumus	6 689 917	0	58 636	6 748 553
31.12.2023				
Soetusmaksumus	6 689 917	320 000	58 636	7 068 553
Akumuleeritud kulum	0	-320 000	0	-320 000
Jääkmaksumus	6 689 917	0	58 636	6 748 553

2022. majandusaasta ostud ja parendused on seotud uue kinnisvara arendusprojektiga.

Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkmaksumus 31.12.2023 seisuga oli 6 689 917 eurot (31.12.2022: 6 689 917 eurot).

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu aruandeperioodil oli 240 000 eurot (2022: 214 000 eurot), vt lisa 8.

Kinnisvarainvesteeringu otsesne haldamiskulu aruandeperioodil oli 117 800 eurot (2022: 224 111 eurot), vt lisa 9 ja 13.

Lisa 6 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								
Laen emaettevõttelt	5 000 000	0	5 000 000	0	6-7%	EUR	2026	13
Pikaajalised laenud kokku	5 000 000	0	5 000 000	0				
Laenukohustised kokku	5 000 000	0	5 000 000	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	5 610 000	5 610 000			4%	EUR	2023	13
Lühiajalised laenud kokku	5 610 000	5 610 000						
Laenukohustised kokku	5 610 000	5 610 000	0	0				

Aruandeperioodil arvestatud emaettevõttelt saadud laenuintresse 369 355 eurot (2022: 227 517 eurot), vt lisa 13.

2023. aastal emaettevõttelt saadud laenu arvelt moodustatud vabatahtlik reserv summas 610 000 eurot, vt ka lisa 13. Aruandeperioodil pikendatud emaettevõttelt saadud laenukohustise tähtaega 2026 aastani.

Vaatamata kohaliku majanduse halvenemisele püsib kinnisvarasektor stabiilsena, 2023. aastal ei tuvastatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse langust.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 044	2 044	0	
Võlad seotud osapooltele	177 210	177 210	0	13
Maksuvõlad	3 659	3 659	0	4
Muud võlad	1 231 454	0	1 231 454	
Intressivõlad	1 231 454	0	1 231 454	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 414 367	182 913	1 231 454	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	288	288	0	
Võlad seotud osapooltele	305 480	305 480	0	13
Muud võlad	862 098	862 098	0	
Intressivõlad	862 098	862 098	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 167 866	1 167 866	0	

Võlad seotud osapooltele on seotud emattevõttelt ostetud juhtmisteenusega.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	240 000	214 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	240 000	214 000
Kokku müügitulu	240 000	214 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	240 000	214 000
Kokku müügitulu	240 000	214 000

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Ostetud teenused	115 800	224 111	13
Muud	2 000	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	117 800	224 111	

Ostetud teenuste kirjel on kajastatud emaettevõttelt ostetud juhtimisteenused.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Juriidilised kulud	14 831	6 677
Ostetud muud teenused	8 035	12 500
Muud	46	36
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 912	19 213

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Punane Project OÜ-l töötajad puuduvad. Aruandeperioodil ja sellele eelneval perioodil juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KS Holding UAB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Leedu
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kesko Oyj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	5 610 000	6
Kokku laenukohustised	0	5 610 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	177 210	1 167 578	7
Kokku võlad ja ettemaksed	177 210	1 167 578	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 000 000	0	6
Kokku laenukohustised	5 000 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 231 454	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 231 454	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 610 000	0	5 610 000	227 517	6
Kokku laenukohustised	5 610 000	0	5 610 000	227 517	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 610 000	610 000	5 000 000	369 355	6
Kokku laenukohustised	5 610 000	610 000	5 000 000	369 355	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	118 755	226 651
Kokku ostetud	118 755	226 651

Aruandeperioodil ja sellele eelnevalt perioodil juhatuse liikmele ei ole ette nähtud ega makstud tasusid.

Allahindlusi seotud osapoolte vahelistes tehingutes ei ole tehtud.

Võlad ja ettemaksed sisaldavad laenuintresse summas 1 231 454 eurot (2022: 862 098 eurot) ja tasumata arveid summas 177 210 eurot (31.12.2022:305 480 eurot) vt lisa 7.

Punane Project OÜ-l on juhtimisteenuse leping emaettevõttega, kes korraldab raaamtupidamisteenust ja toetab uue kinnisvaraprojekti arendamisel. Seotud osapooltelt ostetud teenused on kajastatud Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused ning Lisas 11 Mitmesugused tegevuskulud kirjel Ostetud muud teenused.

2023.aastal konverteeriti osa laenukohustisest emaettevõttele (610 000 eurot) vabatahtlikku reservkapitali. Aruandeperioodil pikendati emaettevõttelt saadud laenukohustise tähtaega 2026 aastani, vt lisa 6.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgselt on rendileping peamise rentnikuga lõppenud ning sõlmitud 2 uut rendilepingut oluliselt madalamate rendimaksetega.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

2023 aastal oli puhaskahjum kokku 267 529 eurot (2022: 256 820 eurot), mis tulenes peamiselt emaettevõtte laenukohustise intressikuludest ja halduskuludest.

Emaettevõtte juhtkond on kirjalikult kinnitanud, et 12 kuu jooksul alates kinnituse andmise hetkest (märtsis 2024) ei nõua nad eeltoodud

kohustiste tagastamist Punane Project OÜ-lt ulatuses, mis mõjutab ettevõtte võimet jätkata oma tegevust. Seetõttu on 31.12.2023 lõppenud majandusaasta aruanded koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel ega sisalda korrigeerimisi, mis võiksid olla vajalikud, kui tegevuse jätkuvuse põhimõtet ei kohaldata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2024

Punane Project OÜ (registrikood: 14510696) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GUIDO WOLF	Juhatuse liige	02.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Punane Project OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Punane Project 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.

Asjaolu rõhutamine - Tegevuse jätkuvus

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande Lisale 15 'Tegevuse jätkuvus', kus on toodud, et 31.12.2023 lõppenud majandusaasta puhaskahjum on kokku 267 529 eurot (31.12.2022: puhaskahjum 256 820 eurot), mille peamiseks põhjuseks on emaettevõttelt saadud laenu intressikulud ning juhtimistasude kulud. Emaettevõtte juhtkond on kirjalikult kinnitanud, et 12 kuu jooksul alates kinnituse andmise hetkest (märtsis 2024) ei nõua nad eeltoodud kohustiste tagastamist Punane Project OÜ-lt ulatuses, mis mõjutab ettevõtte võimet jätkata oma tegevust. Seega 2023.a aruande koostamine tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt on asjakohane, ning aruanne ei sisalda korrigeerimisi, mis võiksid olla vajalikud kui tegevusejätkuvuse põhimõtte ei oleks täidetud. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas 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 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 juhtkond 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Jelena Girlin

Vandeaudiitor nr 708
Aktsiaselts Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Tornimäe 5
10145 Tallinn

2.mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Punane Project OÜ (registrikood: 14510696) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	02.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 214 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 529
Kokku	-1 481 672
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 481 672
Kokku	-1 481 672

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	240000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	g.wolf@zabolis.com