

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pelgulinna Tervisemaja OÜ

registrikood: 16011537

tänavanimi, maja number: Luise tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10142

telefon: +372 5233423

e-posti aadress: ingvar.allekand@domus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Domus Kinnisvara ettevõtete gruppi kuuluva Pelgulinna Tervisemaja OÜ põhitegevuseks on Tallinnas Ädala tn 1 kinnistule terviseteenuseid pakkuvatele ettevõtetele orienteeritud ärihoone arendamine (vt www.tervisemajad.ee). Kuigi maa-alused ehitustööd teostati juba 2022.a., siis põhimahus alustati hoone ehitusega 2023.a. suvel. Hoone valmib 2024.a. suvel ning pinnad antakse üle üürnikele. Käesoleva aruande koostamise ajaks on üürilepingutega kaetud 88% üüripindadest ning käivad läbirääkimised allesjäänud kahe vaba pinna osas. Arendusprojekti juhib Domus FND OÜ, üürikorraldusega tegeleb Domus Kinnisvara Vahendus OÜ. Ehitust finantseerib COOP Pank. 2022.a. alanud intressimäärade tõusu on õnnestunud edukalt kompenseerida üürimäärade tõusuga, mistõttu on investeeringu tootlus algselt planeeritud raamides. 2024.a. põhiliseks eesmärgiks on hoone valmimine kavandatud ajakavas ning eelarvega ja valminud üüripindade üleandmine üürnikele.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad suhtarvud:			
	2023	2022	
Lühiajalise võla kattekordaja	0,02	0,02	Lühiajalise võla kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised
Maksevalmiduse kordaja	0,01	0,00	Maksevalmiduse kordaja = raha/lühiajalised kohustised
Omakapitali võlasiduvus	328,57	46,57	Omakapitali võlasiduvus = kohustised/omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 828	2 474	
Nõuded ja ettemaksed	56 254	24 137	2
Kokku käibevarad	79 082	26 611	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 625 329	1 268 980	3
Kokku põhivarad	3 625 329	1 268 980	
Kokku varad	3 704 411	1 295 591	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 041 574	1 268 000	4
Võlad ja ettemaksed	651 597	355	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 693 171	1 268 355	
Kokku kohustised	3 693 171	1 268 355	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 236	10 185	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 996	7 051	
Kokku omakapital	11 240	27 236	
Kokku kohustised ja omakapital	3 704 411	1 295 591	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	-2 645	7 041
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 500	0
Ärikasum (kahjum)	-16 145	7 041
Intressitulud	149	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 996	7 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 996	7 051

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pelgulinna Tervisemaja OÜ on 2023. majandusaasta kohta koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arendamisel oleva kinnisvara tulevase kasutusotstarbe muutumise tõttu muutus ka esitusviis. 31.12.2022 seisuga oli arendamisel olev projekt soetusmaksumuses arvel varudena, seisuga 31.12.2023 on seesama ehitamisel olev projekt arvel kinnisvarainvesteeringuna.

Raha

Raha all kajastatakse panga arvelduskontol olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse arendamisel olevat projekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Laenu kasutuse kulud lisatakse ehk kajastatakse soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeettevõtet, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid ja nende omanikke, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56 254	56 254
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 254	56 254
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 137	24 137
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 137	24 137

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	753 349	753 349
Jääkmaksumus	753 349	753 349
Ostud ja parendused	515 631	515 631
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 268 980	1 268 980
Jääkmaksumus	1 268 980	1 268 980
Ostud ja parendused	2 356 349	2 356 349
31.12.2023		
Soetusmaksumus	3 625 329	3 625 329
Jääkmaksumus	3 625 329	3 625 329

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustis 1	1 491 488	1 491 488			4,9%+6 kuu EURIBOR	EUR	10.05.2028
Laenukohustis 2	229 000	229 000			9%	EUR	projektist väljumisel
Laenukohustis 3	281 657	281 657			9%	EUR	projektist väljumisel
Laenukohustis 4	469 429	469 429			9%	EUR	projektist väljumisel
Laenukohustis 5	570 000	570 000			9%	EUR	projektist väljumisel
Lühiajalised laenud kokku	3 041 574	3 041 574					
Laenukohustised kokku	3 041 574	3 041 574					

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustis 2	628 000	628 000			9%	EUR	projektist väljumisel
Laenukohustis 3	240 000	240 000			9%	EUR	projektist väljumisel
Laenukohustis 4	400 000	400 000			9%	EUR	projektist väljumisel
Lühiajalised laenud kokku	1 268 000	1 268 000					
Laenukohustised kokku	1 268 000	1 268 000					

Laenukohustis 1 tagatiseks on seatud hüpoteek summas 4,8 MEUR. kinnistule aadressil Ädala tn 1, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond. Laen periodiseeritakse lühi- ja pikaajaliseks alates 10.november 2024. Ülejäänud laenukohustised on täielikult allutatud Laenukohustisele 1.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	337 512	337 512
Muud võlad	262 301	262 301
Intressivõlad	262 301	262 301
Saadud ettemaksed	51 784	51 784
Tulevaste perioodide tulud	51 784	51 784
Kokku võlad ja ettemaksed	651 597	651 597
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	355	355
Kokku võlad ja ettemaksed	355	355

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Domus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Domus Kinnisvara

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	229 000	628 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 321 086	640 000
Kokku laenukohustised	1 550 086	1 268 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	99 334	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 646	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 371	0
Kokku võlad ja ettemaksed	257 351	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	288 000	340 000	628 000	0
Kokku laenukohustised	288 000	340 000	628 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	628 000	171 000	570 000	229 000	99 334
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640 000	681 086	0	1 321 086	155 371
Kokku laenukohustised	1 268 000	852 086	570 000	1 550 086	254 705

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 981	26 011
Kokku ostetud	59 981	26 011

Juhatuse liikmetele ei ole tasusid arvestatud ega makstud. Seotud osapooltelt soetatud teenused on kapitaliseeritud ja kajastatud varudes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2024

Pelgulinna Tervisemaja OÜ (registrikood: 16011537) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	30.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pelgulinna Tervisemaja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Pelgulinna Tervisemaja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte arvestas 2023. aastal seotud osapooltelt saadud laenudelt intressikulu, mis kapitaliseeriti lisas 3 kajastatud arendusprojekti soetusmaksumusse, summas 254 705 eurot. Nimetatud kapitaliseeritud intressikulu summa sisaldas eelmiste perioodide intressikulu, summas 179 000 eurot. Ettevõtte juhtkond ei arvestanud 2022. aastal tekkepõhiselt intressikulu ega koostanud 2023 aastaaruandes algsaldode korrigeerimist, mistõttu on 2022. aasta võrdlusandmetes kajastatud arendusprojekti soetusmaksumus alahinnatud ja intressikohustus kajastamata.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Pelgulinna Tervisemaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Pelgulinna Tervisemaja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Ettevõtte finantsaruandeid 31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta ei ole auditeeritud ega viidud läbi ülevaatus, kuna puudus vastav seadusandlik kohustus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeaudiitori number 700

OÜ KL Partners

Auditoorettevõtja tegevusloa number 149

Pärnu mnt 20, Tallinn, Harju maakond, 10141

20.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Pelgulinna Tervisemaja OÜ (registrikood: 16011537) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	20.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 996
Kokku	1 240
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 240
Kokku	1 240

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	-2645		Jah