

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.12.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Vabriku 59 OÜ

registrikood: 16122521

tänav a nimi, Telliskivi tn 49-26

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10611

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 14 Seotud osapooled	10
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Vabriku 59 OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte loodi Tallinnas Vabriku 59 asuva kunagise klaasivabriku renoveerimiseks kortermajaks. Renoveerimise käigus ehitati 29 korterit. Maja sai uue ilme ja otstarbe 2021. aasta lõpuks.

2021. aastal jõuti üle anda ostjatele 26 korterit.

Vabriku 59 OÜ müügituluks kujunes 5 313 262 eurot ja kasumiks 528 599 eurot.

Ettevõttel töötajaid ei olnud ja juhatusele tasusid ei makstud. Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	16.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	152 528	0	2
Nõuded ja ettemaksed	2 974	2 500	3
Varud	533 790	0	5
Kokku käibevarad	689 292	2 500	
Kokku varad	689 292	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	153 193	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	158 193	0	
Kokku kohustised	158 193	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 599	0	
Kokku omakapital	531 099	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	689 292	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.12.2020 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	5 313 262	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	533 790	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 104 542	10
Mitmesugused tegevuskulud	-107 891	11
Ärikasum (kahjum)	634 619	
Intressikulud	-104 129	12
Muud finantstulud ja -kulud	-1 891	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	528 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 599	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vabriku 59 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Finantsinvesteeringud

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku

tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

OÜ-s Vabriku 59 loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	16.12.2020
Arveldusarve	152 528	0
Kokku raha	152 528	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	212	212	
Ostjatelt laekumata arved	212	212	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	164	164	4
Muud nõuded	98	98	
Viitlaekumised	98	98	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 974	2 974	
	16.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,14
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021
	Ettemaks
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Ettemaksukonto jääk	143
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	164

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2021
Valmistoodang	533 790
Müümata korterid	533 790
Kokku varud	533 790

Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	5 000	5 000			12%	EUR	28.02.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000					
Laenukohustised kokku	5 000	5 000					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	119 408	119 408	
Muud võlad	30 785	30 785	
Intressivõlad	30 785	30 785	14
Saadud ettemaksed	3 000	3 000	
Tulevaste perioodide tulud	3 000	3 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	153 193	153 193	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	16.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakset tegemata. Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest 5 aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmisel. Kohustus on üleval nõudena seotud osapoolte vastu.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	16.12.2020 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	5 313 262
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 313 262
Kokku müügitulu	5 313 262
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara müük	5 313 262
Kokku müügitulu	5 313 262

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	16.12.2020 - 31.12.2021
Energia	6 091
Soojusenergia	6 091
Veevarustusteenused	656
Alltöövõtutööd	2 541 373
Kinnistu	2 389 977
Müügi-, turunduskulud	151 558
Muud	14 887
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 104 542

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	16.12.2020 - 31.12.2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 767
Üldhaldus	51 600
Lepingutasud	34 187
Notaritasud	19 337
Kokku mitmesugused tegevuskulud	107 891

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	16.12.2020 - 31.12.2021
Intressikulu laenudelt	104 129
Kokku intressikulud	104 129

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	16.12.2020 - 31.12.2021	16.12.2020 - 16.12.2020
Panga kohustistasu	-1 891	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 891	0

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	16.12.2020 - 31.12.2021	16.12.2020 - 16.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 985	0
Kokku võlad ja ettemaksed	73 985	0

LAENUKOHUSTISED	16.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 282 763	2 282 763	0	30 785
Kokku laenukohustised	0	2 282 763	2 282 763	0	30 785

MÜÜDUD	16.12.2020 - 31.12.2021	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267 045	0
Kokku müüdnud	267 045	0

OSTETUD	16.12.2020 - 31.12.2021	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 584 573
Kokku ostetud	0	2 584 573

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	422 879
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	105 720
Kokku tingimuslikud kohustised	528 599

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2021.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Dividendide väljamaksmise eelduseks on ka osakapitali sissemakse teostamine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

Vabriku 59 OÜ (registrikood: 16122521) 16.12.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	21.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vabriku 59 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vabriku 59 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-11.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Vabriku 59 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

23.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Vabriku 59 OÜ (registrikood: 16122521) 16.12.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	23.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	528 599
Kokku	528 599
Jaotamine	
Kokku	528 599

Kasum jaotatakse vastavalt osanike otsustele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5313262	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee