

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ PERLOS

registrikood: 10668271

tänavatalu nimi, Mägra tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 5074842

e-posti aadress: anne.adler1@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Perlos tegeles 2019 aastal jätkuvalt investeerimisportfellide haldamisega ning enda või renditud kinnisvara üürileandmisega.

Müügitulu 2019 aastal teeniti korterite üürimisega L jagu Emtak: 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2019. a. kuni mai kuuni jätkas ettevõtte väärtpaberiportfelli haldamist samadel põhimõtetel nagu eelmistel aastatel.

Seoses pikaajasele ebakindlusele investeerimisturul, vähendas Perlos OÜ mais 2019 investeerimisportfelli miinimumini ning sellest vabanevad finantsvahendid investeeriti kohalikku kinnisvarasse eesmärgiga teenida suuremat tulu kinnisvara üürileandmise ja käitusega.

2019. aasta kokkuvõttes (jaanuar-mai) oli Perlos OÜ investeerimisportfelli tootlus 2,98%.

Alates juunist 2019 kasvas seoses kinnisvara investeeringute märgatava kasvuga ka müügitulu, mis 2020 aastal peaks kasvama veel kuni 50%.

2019. majandusaastal OÜ Perlos töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele palka ei makstud ja osaühingus kasumit ei väljastatud.

Anne Adler

Juhatuses liige

29.10.2020

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 816	176 415	
Finantsinvesteeringud	40	224 826	2
Kokku käibevarad	46 856	401 241	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	334 478	0	3
Materiaalsed põhivarad	19 448	0	4
Kokku põhivarad	353 926	0	
Kokku varad	400 782	401 241	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	41 985	40 622	6
Kokku lühiajalised kohustised	41 985	40 622	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	123 348	123 348	5
Kokku pikaajalised kohustised	123 348	123 348	
Kokku kohustised	165 333	163 970	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	234 459	235 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 822	-1 303	
Kokku omakapital	235 449	237 271	
Kokku kohustised ja omakapital	400 782	401 241	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	28 854	22 482	7
Muud äritulud	6 159	6 900	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 434	-1 769	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 496	-14 394	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 213	-3 067	3, 4
Ärikasum (kahjum)	-7 130	10 152	
Intressikulud	-6 167	-6 167	
Muud finantstulud ja -kulud	11 475	-5 288	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 822	-1 303	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 822	-1 303	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 130	10 152	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 213	3 067	3, 4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-6 900	
Kokku korrigeerimised	5 213	-3 833	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 042	9 100	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 595	-362	
Laekunud intressid	13	18	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 351	15 075	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-359 139	0	3, 4
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	9 200	4
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	235 828	0	2
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-118 521	
Muud laekumised investeerimistegevusest	11 463	113 215	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-111 848	3 894	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-8 400	-11 000	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 400	-11 000	
Kokku rahavood	-129 599	7 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	176 415	168 446	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-129 599	7 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 816	176 415	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	235 762	238 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 303	-1 303
31.12.2018	2 556	256	234 459	237 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 822	-1 822
31.12.2019	2 556	256	232 637	235 449

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Perlos OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes on kasutatud kasumiaruande skeemi 1.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Perlos OÜ 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, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused.

Allahindlus viiakse läbi, kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3196 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3196 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortisatsioon 2019.aastal 10%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3196

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulu kaupade ja teenuste müügist kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenused omandiõigus on üle läinud ostjale ja osaühingul on tekkinud summadele nõudeõigus.

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

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	233 925	233 925
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-9 099	-9 099
31.12.2018	224 826	224 826
Müük müügihinnas või lunastamine	-235 828	-235 828
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	11 042	11 042
31.12.2019	40	40

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	339 319	339 319
Amortisatsioonikulu	-4 841	-4 841
31.12.2019		
Soetusmaksumus	339 319	339 319
Akumuleeritud kulum	-4 841	-4 841
Jääkmaksumus	334 478	334 478

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 022	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 552	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	56 242	23 000	0	79 242
Akumuleeritud kulum	-56 242	-17 633	0	-73 875
Jääkmaksumus	0	5 367	0	5 367
Amortisatsioonikulu	0	-3 067	0	-3 067
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-2 300	0	-2 300
31.12.2018				
Soetusmaksumus	56 242	0	0	56 242
Akumuleeritud kulum	-56 242	0	0	-56 242
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	19 820	19 820
Amortisatsioonikulu	0	0	-372	-372
31.12.2019				
Soetusmaksumus	56 242	0	19 820	76 062
Akumuleeritud kulum	-56 242	0	-372	-56 614
Jääkmaksumus	0	0	19 448	19 448

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	9 200
Transpordivahendid	0	9 200
Kokku	0	9 200

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised laenud	123 348	0	123 348	0	5%
Pikaajalised võlakirjad kokku	123 348	0	123 348	0	
Laenukohustised kokku	123 348	0	123 348	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised laenud	123 348	0	123 348	0	5%
Pikaajalised võlakirjad kokku	123 348	0	123 348	0	
Laenukohustised kokku	123 348	0	123 348	0	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	364	364
Muud võlad	37 016	37 016
Intressivõlad	37 016	37 016
Saadud ettemaksed	4 605	4 605
Muud saadud ettemaksed	4 605	4 605
Kokku võlad ja ettemaksed	41 985	41 985

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	183	183
Muud võlad	39 249	39 249
Intressivõlad	39 249	39 249
Saadud ettemaksed	1 190	1 190
Muud saadud ettemaksed	1 190	1 190
Kokku võlad ja ettemaksed	40 622	40 622

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 854	22 482
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 854	22 482
Kokku müügitulu	28 854	22 482
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	28 854	22 482
Kokku müügitulu	28 854	22 482

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 364	162 597

Laenud

2019	Makstud intressid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 400

2018	Makstud intressid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

OÜ PERLOS (registrikood: 10668271) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE ADLER	Juhatuse liige	13.01.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	234 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 822
Kokku	232 637
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 637
Kokku	232 637

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28854	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laura Helena Koppel	60310011415		1278 EUR (Lihtomand)
Ilona Marleen Koppel	60503061423		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5074842
E-posti aadress	anne.adler1@gmail.com