



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Pinered Kiili OÜ

registrikood: 16134010

tänavanimi: Pärnu mnt 105

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

e-posti aadress: info@pinered.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 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Pinered Kiili OÜ on 2021. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

Aastal 2021. aastal alustati ja 2022. aastal jätkati Rabarebase aedlinna arenduse ehitustöödega Kiili vallas.

Tulenevalt kinnisvara arenduse ärispetsiifikast tekib ettevõtluse tulu kinnisvara müümisel kinnisvara valmimise järel. Sellest tulenevalt Pinered Kiili OÜ 2021. aastal ja 2022. aastal müügitulu ei teeninud. Ostjate sissemakstud broneerimistasud ning võlaõigusliku müügilepingu tasud kajastuvad bilansis kohustisena ostjate ees.

Ettevõtte ei ole töötajaid ning juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud.

2021. ja 2022. aasta olulisemad suhtarvud on järgmised:

Suhtarv / Aasta	2022	2021
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja <i>käibevarad / lühiajalised kohustised</i>	0,98	8,83
Võlakordaja (<i>Debts-to-Assets</i>) <i>kohustised / varad</i>	1,02	1,02
Kohustiste ja omakapitali suhe (<i>Debt-to-Equity</i>) <i>kohustised / omakapital</i>	-41	-42

2023. aastal jätkatakse Rabarebase arendusega Kiili vallas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 362	238 498	
Nõuded ja ettemaksed	71 157	19 947	2
Varud	5 235 543	1 249 959	3
Kokku käibevarad	5 357 062	1 508 404	
Kokku varad	5 357 062	1 508 404	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 184 750	0	5
Võlad ja ettemaksed	1 305 201	170 760	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 489 951	170 760	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 250 000	5
Võlad ja ettemaksed	0	124 221	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 374 221	
Kokku kohustised	5 489 951	1 544 981	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 077	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 312	-39 077	
Kokku omakapital	-132 889	-36 577	
Kokku kohustised ja omakapital	5 357 062	1 508 404	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	06.01.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Muud äritulud	6 667	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-656	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-102 363	-39 084	7
Ärikasum (kahjum)	-96 352	-39 084	
Intressitulud	40	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 312	-39 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 312	-39 077	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pinered Kiili OÜ aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Pinered Kiili OÜ kasutab raamatupidamise majandusaasta aruandes Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, finantsandmed on esitatud ühe (1) euro täpsusega.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures iga nõue eraldi hinnatuna, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varude all kajastatakse edasimüügiks valmivaid kinnisvarasid (RTJ 4). Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu-, tootmis- ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Samuti lisatakse varude soetusmaksumusse laenukasutuse kulutusi, kuivõrd kinnisvarade valmimisperiood on pikema perioodi vältel.

Varudes kajastatavad kinnisvarad hinnatakse alla juhul, kui nende soetusmaksumus ületab valmistoote neto realiseerimisväärtust. Varusid üles ei hinnata.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Pinered Kiili OÜ annab kuni 24 kuulise garantii teostatud ehitustöödele alates kinnisasja müümisest asjaõigusliku müügilepingu alusel. Vastava garantiireservi kohustise jagunemise lepidavad kinnisvara müüja ja ehituse peatöövõtu teostaja lepingujärgselt kokku.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui omandiga seonduvad olulised riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale (notariaalse asjaõigusliku müügilepingu alusel) ning müüjal puudub kohustus teha olulisi täiendavaid töid.

Kulud

Varude soetusmaksumuse kulusse kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, st lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Turustus- ja müügikulud, samuti ka administratiivsed kulud kajastatakse perioodikuluna ning kinnisvara soetusmaksumusse ei arvestata.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Pinered Kiili OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 023	62 023	4
Ettemaksed	9 134	9 134	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 157	71 157	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 947	19 947	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 947	19 947	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	5 235 543	1 249 959
Rabarebase aedlinna arendus, Kiili vald	5 235 543	1 249 959
Kokku varud	5 235 543	1 249 959

2021. aastal alustati ja 2022. aastal jätkati kinnisvara arendusega Rabarebase aedlinna arenduses.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	0	282	0
Käibemaks	61 798	0	18 679
Ettemaksukonto jääk	225		1 268
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 023	282	19 947

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arenduslaenu krediidiasutusest	2 303 832	2 303 832			4,85% + 6 kuu EURIBOR	EUR	10.04.2024*	
Omanike laenud	1 880 918	1 880 918			12%	EUR	30.06.2024*	8
Lühiajalised laenud kokku	4 184 750	4 184 750						
Laenukohustised kokku	4 184 750	4 184 750						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanike laenud	1 250 000	0	1 250 000		12%	EUR	30.06.2024*	8
Pikaajalised laenud kokku	1 250 000	0	1 250 000					
Laenukohustised kokku	1 250 000	0	1 250 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	4 032 448	0
Kokku	4 032 448	0

*Krediidiasutuse arenduslaenu lepinguline tagastamise tähtaeg on 10.04.2024 ning tagatiseta omanike laenude tagastamise tähtaeg on arenduse valmimise järel, kuid reaalsed tagastamised on plaanis ennetähtaegselt 2023. aasta jooksul, mistõttu 31.12.22 bilansipäevaga on kogu laenukohustis lühiajaline.

Krediidiasutusest saadud arenduslaenu tagatiseks on määratud nende kinnisvarade maksumus, mille arendamiseks laen on antud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	56 168	56 168		
Maksuvõlad	282	282		4
Muud võlad	339 073	339 073		
Intressivõlad	339 073	339 073		
Saadud ettemaksed	909 678	909 678		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 305 201	1 305 201		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	114 093	114 093		
Muud võlad	124 221	0	124 221	
Intressivõlad	124 221	0	124 221	8
Saadud ettemaksed	56 667	56 667		
Kokku võlad ja ettemaksed	294 981	170 760	124 221	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	06.01.2021 - 31.12.2021
Mitmesugused bürookulud	-2 740	-1 257
Riiklikud ja kohalikud maksud	-85	-453
Reklaamikulud ja turundus	-95 789	-37 282
Muud	-3 749	-92
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-102 363	-39 084

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 880 918	0	5
Kokku laenukohustised	1 880 918	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	376 846	95 590	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	377 206	95 590	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 250 000	5
Kokku laenukohustised	0	1 250 000	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	124 221	6
Kokku võlad ja ettemaksed	0	124 221	

LAENUKOHUSTISED	06.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 253 500	3 500	1 250 000	124 221	5,6
Kokku laenukohustised	0	1 253 500	3 500	1 250 000	124 221	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250 000	630 918	0	1 880 918	330 821	5
Kokku laenukohustised	1 250 000	630 918	0	1 880 918	330 821	

OSTETUD	2022	06.01.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 474 384	104 788
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700	0
Kokku ostetud	3 477 084	104 788

Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pinered Kiili OÜ netovara ei vasta aruandekuupäeva seisuga äriseadustiku §176 nõuetele. Tulenevalt kinnisvara arenduse ärispetsiifikast tekib ettevõtluse tulu kinnisvara müümisel kinnisvara valmimise järel - antud arenduse asjaõiguslikud müügitehingud toimuvad 2023.-2024. aastal ning aruandekuupäeva seisuga kajastuv negatiivne omakapital kaetakse märgitud tulevaste perioodide müügitulust. Aruande koostamise hetkel on esimesed müügitehingud toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2023

Pinered Kiili OÜ (registrikood: 16134010) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDOR SIMSON	Juhatuse liige	27.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pinered Kiili OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Pinered Kiili OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 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 Pinered Kiili OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Pinered Kiili OÜ 31.12.2021. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruande osas ei ole läbi viidud ülevaatuset ega auditit.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

27.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Pinered Kiili OÜ (registrikood: 16134010) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	27.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 312
Kokku	-135 389
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-135 389
Kokku	-135 389

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@pinered.ee