



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Pinered OÜ

registrikood: 12958620

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Pinered OÜ on 2015. aastal asutatud algselt kinnisvara arendusega tegelev ettevõte. Alates 2020. aastast hakkas osaühing pakkuma ehitusinseneri juhtimis- ning projekteerimisteenuseid, mis on ka jätkuvalt ettevõtte põhitegevus. Pinered OÜ koondab samuti investorite laenu, mis antakse edasi kinnisvara arendusteks sidus- ja tütarettevõtetes.

2021. aastal loodi sidus- ja tütarettevõtted, mis tegelevad kinnisvara arendustega Harjumaal, ning 2022. aastal omandati seoses grupi halduse ümberstruktureerimisega 100% osalus varasemas sõsarettevõttes Pinered Ehitus OÜ, kes osutab ehitustööde peatöövõtu teenuseid. Kasum kinnisvara arendustest laekub prognooside kohaselt alates 2024. aastast.

2021. ja 2022. aasta olulisemad suhtarvud on järgmised:

Suhtarv / Aasta	2022	2021
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja <i>käibevarad / lühiajalised kohustised</i>	3,46	0,26
Kohustiste ja omakapitali suhe <i>(Debt-to-Equity) kohustised / omakapital</i>	24,13	7,99
Võlakordaja <i>(Debt-to-Assets) kohustised / varad</i>	0,96	0,89
Varade käibekordaja <i>(Asset-turnover) müügitulu / varad</i>	0,09	0,19

2023. aastal jätkatakse samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 954	42 133	
Nõuded ja ettemaksed	1 072 980	13 567	2
Kokku käibevarad	1 083 934	55 700	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	198 353	3 001	
Nõuded ja ettemaksed	296 817	589 400	2
Kokku põhivarad	495 170	592 401	
Kokku varad	1 579 104	648 101	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	699 037	174 000	4
Võlad ja ettemaksed	45 149	38 791	5
Kokku lühiajalised kohustised	744 186	212 791	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	720 322	355 000	4
Võlad ja ettemaksed	51 763	8 204	5
Kokku pikaajalised kohustised	772 085	363 204	
Kokku kohustised	1 516 271	575 995	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502	2 502	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 354	107 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 273	-38 170	
Kokku omakapital	62 833	72 106	
Kokku kohustised ja omakapital	1 579 104	648 101	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	148 169	122 825	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42	-460	
Mitmesugused tegevuskulud	-85 055	-102 514	
Tööjõukulud	-87 823	-58 606	6
Muud ärikulud	-430	-2	
Ärikasum (kahjum)	-25 181	-38 757	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	669	-2 636	
Intressitulud	120 374	28 384	
Intressikulud	-105 135	-25 161	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 273	-38 170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 273	-38 170	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 1 500 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 500 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 500 eurot

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 kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, mil kajastatakse nendega seotud tulud. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 507	25 507	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	300	300	0	3
Laenunõuded	1 214 088	935 918	278 170	7
Muud nõuded	126 766	108 119	18 647	
Intressinõuded	126 411	107 764	18 647	
Viitlaekumised	355	355	0	
Ettemaksed	3 136	3 136	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 369 797	1 072 980	296 817	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 964	8 964	0	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 139	3 139	0	3
Laenunõuded	568 000	0	568 000	7
Muud nõuded	21 400	0	21 400	
Intressinõuded	21 400	0	21 400	
Ettemaksed	1 464	1 464	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	602 967	13 567	589 400	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	20	0	17
Käibemaks	0	897	1 416	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 003	0	1 263
Erisoodustuse tulumaks	0	17	0	134
Sotsiaalmaks	0	1 744	0	2 448
Kohustuslik kogumispension	0	104	0	135
Töötuskindlustusmaksed	0	125	0	162
Ettemaksukonto jääk	300		1 723	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	300	3 910	3 139	4 159

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	117 100	117 100			7
Arenduslaenud	581 937	581 937			
Lühiajalised laenud kokku	699 037	699 037			
Pikaajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	252 000	0	252 000		7
Arenduslaenud	468 322	0	468 322		
Pikaajalised laenud kokku	720 322	0	720 322		
Laenukohustised kokku	1 419 359	699 037	720 322		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	74 000	74 000			7
Arenduslaenud	100 000	100 000			
Lühiajalised laenud kokku	174 000	174 000			
Pikaajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	30 000	0	30 000		7
Arenduslaenud	325 000	0	325 000		
Pikaajalised laenud kokku	355 000	0	355 000		
Laenukohustised kokku	529 000	174 000	355 000		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 056	19 056	0	
Võlad töövõtjatele	9 526	9 526	0	
Maksuvõlad	3 910	3 910	0	3
Muud võlad	64 420	12 657	51 763	
Intressivõlad	64 420	12 657	51 763	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 912	45 149	51 763	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 934	5 934	0	
Võlad töövõtjatele	12 340	12 340	0	
Maksuvõlad	4 159	4 159	0	3
Muud võlad	24 562	16 358	8 204	
Intressivõlad	24 562	16 358	8 204	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 995	38 791	8 204	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	66 112	43 810
Sotsiaalmaksud	21 711	14 796
Kokku tööjõukulud	87 823	58 606
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 066 789	2 964	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 066 789	8 964	2
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	117 100	0	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	34 000	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 000	
Kokku laenukohustised	117 100	74 000	4
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	393	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 801	3 840	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 194	3 840	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	296 817	589 400	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	296 817	589 400	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147 000	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 000	30 000	
Kokku laenukohustised	252 000	30 000	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 761	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 149	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 910	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	568 000	0	568 000	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	53 000	123 000	0	
Kokku antud laenud	70 000	621 000	123 000	568 000	2
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	568 000	731 688	85 600	1 214 088	
Kokku antud laenud	568 000	731 688	85 600	1 214 088	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	59 000	45 000	34 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	70 000	0	70 000	
Kokku laenukohustised	20 000	129 000	45 000	104 000	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	142 100	25 000	117 100	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 000	0	15 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	167 000	40 000	147 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	20 000	0	90 000	
Kokku laenukohustised	90 000	344 100	65 000	369 100	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	136 169	27 600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	80 000
Kokku müüdid	136 169	107 600

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 021	8 832
Kokku ostetud	21 021	8 832

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	13 661	9 000

Juhatuse liikmetele ja nendega seotud osapooltele ei ole tasutud eritasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2023

Pinered OÜ (registrikood: 12958620) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDOR SIMSON	Juhatuse liige	07.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 273
Kokku	60 081
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	60 081
Kokku	60 081

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	147900	99.82%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Trabes OÜ	12528427	Eesti	1251 EUR (Lihtomand)
Ferren OÜ	12704835	Eesti	1251 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@pinered.ee