



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 15.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Pinered Kirsiaed OÜ

registrikood: 16390919

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 Varud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Pinered Kirsiaed OÜ on detsembrikuus 2021.a loodud ettevõtte, mille tegevusalaks on kinnisvara arendus.

2022. aastal alustati ehitustöödega Kirsiaia arenduse kinnistul Harku vallas ning sellega jätkatakse 2023. aastal.

Tulenevalt kinnisvara arenduse ärispetsiifikast tekib ettevõtluse tulu kinnisvara müümisel kinnisvara valmimise järel, mistõttu 2022. aasta lõpeb kahjumiga. Ostjate sissemakstud broneermistasud ning võlaõigusliku müügilepingu tasud kajastuvad bilansis kohustistena ostjate ees.

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

Esimese majandusaasta olulisemad suhtarvud on järgmised:

Suhtarv / Aasta	31.12.2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja <i>käibevarad / lühiajalised kohustised</i>	1,59
Võlakordaja (<i>Debts-to-Assets</i>) <i>kohustised / varad</i>	1,03
Kohustiste ja omakapitali suhe (<i>Debts-to-Equity</i>) <i>kohustised / omakapital</i>	-37,8

2023. aastal jätkatakse Kirsiaia arendusega Harku vallas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	15.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 846	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	68 273	0	3
Varud	1 457 914	0	2
Kokku käibevarad	1 564 033	2 500	
Kokku varad	1 564 033	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	736 690	0	4
Võlad ja ettemaksed	248 659	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	985 349	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	579 990	0	4
Võlad ja ettemaksed	41 199	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	621 189	0	
Kokku kohustised	1 606 538	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 005	0	
Kokku omakapital	-42 505	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 564 033	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	15.12.2021 - 31.12.2022
Mitmesugused tegevuskulud	-42 214
Muud ärikulud	-2 799
Ärikasum (kahjum)	-45 013
Intressitulud	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pinered Kirsiaed 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 Kirsiaed 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 Kirsiaed OÜ annab kuni 24 kuulise garantii teostatud ehitustöödele alates kinnisasja müümisest asjaõigusliku müügilepingu alusel. Vastava garantiireservi kohustise jagunemise lepidavad kinnisvara müüja ja ehituse peatöötvõtu 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 Kirsiaed OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 457 914
Kirsiaed arendus, Vääna, Harku vald	1 457 914
Kokku varud	1 457 914

2022. aastal alustati ehitustöödega Kirsiaed arenduses.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	25
Käibemaks	68 043	0
Ettemaksukonto jääk	230	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 273	25

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arenduslaen krediitiasutusest	736 690	736 690			
Lühiajalised laenud kokku	736 690	736 690			
Pikaajalised laenud					
Omanike laenud	579 990	0	579 990		6
Pikaajalised laenud kokku	579 990	0	579 990		6
Laenukohustised kokku	1 316 680	736 690	579 990		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	50 873	50 873		
Võlad seotud osapooltele	2 919	2 919		6
Maksuvõlad	25	25		
Muud võlad	41 199	0	41 199	
Intressivõlad	41 199	0	41 199	6
Saadud ettemaksed	194 842	194 842		
Kokku võlad ja ettemaksed	289 858	248 659	41 199	

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	579 990	4
Kokku laenukohustised	579 990	
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 758	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360	

Kokku võlad ja ettemaksed	44 118	5
----------------------------------	---------------	----------

LAENUKOHUSTISED	15.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	583 540	3 550	579 990	4
Kokku laenukohustised	0	583 540	3 550	579 990	4

OSTETUD	15.12.2021 - 31.12.2022
	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	910 080
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600
Kokku ostetud	913 680

Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud.

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pinered Kirsiaed 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 digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2023

Pinered Kirsiaed OÜ (registrikood: 16390919) 15.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDOR SIMSON	Juhatuse liige	16.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 005
Kokku	-45 005
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-45 005
Kokku	-45 005

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@pinered.ee