

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Pelgulinna Kodu

registrikood: 14961803

tänav a nimi, maja number: Telliskivi tn 60/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

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	7
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Pelgulinna Kodu OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte loodi aprillis 2020. aastal ja sama aasta mais sõlmiti esimene kinnistu ostu eel-leping eesmärgiga alustada kinnistu arendamist.

Kinnistu ostu asjaõigusleping sõlmiti 2022. aastal.

Arenduse ja projekteerimise kiirus sõltub antud kinnistule Tallinna linna poolt detailplaneeringu kehtestamisest, esialgsete plaanide järgi kolme kuni viie aasta jooksul. Paralleelselt arendustegevusega renditakse kuni ehituse alguseni kinnistul asuvate hoonete pindasid välja.

Rendituluks kujunes 2022. aastal 27 206 eurot.

2022. aasta lõppes 100 022 eurose kahjumiga (2021. aastal oli kahjum 47 749 eurot).

Seoses sellega, et kinnisvaraarenduses üld-, finants- ja turunduskulusid ei ole lubatud kapitaliseerida, kujuneb ka omakapital negatiivseks.

Kasum tekib alles arendus- ja ehitustegevuse lõpus uute hoonete müügiga ning see peab katma ka eelnevate perioodide kahjumid.

Ettevõtte töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

Arendust ja üldhaldust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenuseid sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	478	5 127	2
Nõuded ja ettemaksed	13 653	4 043	3
Varud	911 151	98 473	5
Kokku käibevarad	925 282	107 643	
Kokku varad	925 282	107 643	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	191 520	125 000	6
Võlad ja ettemaksed	103 072	51 931	7
Kokku lühiajalised kohustised	294 592	176 931	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	800 000	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	800 000	0	
Kokku kohustised	1 094 592	176 931	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-71 788	-24 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 022	-47 749	
Kokku omakapital	-169 310	-69 288	
Kokku kohustised ja omakapital	925 282	107 643	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	27 206	0	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	39 309	2 500	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 795	-3 428	10
Mitmesugused tegevuskulud	-57 504	-17 805	11
Ärikasum (kahjum)	-48 784	-18 733	
Intressikulud	-51 238	-29 016	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-100 022	-47 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 022	-47 749	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pelgulinna Kodu 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 selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil soetatud varasid ning 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 kulud 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. 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.

Maksustamine

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

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 olemasolul dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele. Pelgulinna Kodu OÜ-s loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	478	5 127
Kokku raha	478	5 127

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 197	5 197	
Ostjatelt laekumata arved	5 197	5 197	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 456	8 456	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 653	13 653	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 543	1 543	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 043	4 043	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	8 456	1 543
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 456	1 543

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	911 151	13 363
Kinnistu	858 479	0
Arenduskulud	52 672	13 363
Ettemaksed varude eest	0	85 110
Ettemaks kinnistu eest	0	85 110
Kokku varud	911 151	98 473

Lisa 6 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								
Seotud ettevõtelt	191 520	191 520			3,5%	EUR	31.12.2023	13
Lühiajalised laenud kokku	191 520	191 520						
Pikaajalised laenud								
Finantsasutustelt	800 000	0	800 000		8,5%	EUR	29.06.2024	
Pikaajalised laenud kokku	800 000	0	800 000					
Laenukohustised kokku	991 520	191 520	800 000					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen mittefinantsettevõtelt	125 000	125 000				EUR	14.05.2022	
Lühiajalised laenud kokku	125 000	125 000						
Laenukohustised kokku	125 000	125 000						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	92 295	92 295
Muud võlad	10 412	10 412
Intressivõlad	10 412	10 412
Tagatisrahad	365	365
Kokku võlad ja ettemaksed	103 072	103 072
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	32 068	32 068
Muud võlad	19 863	19 863
Intressivõlad	19 863	19 863
Kokku võlad ja ettemaksed	51 931	51 931

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakseid tegemata. Kohustus oli üleval nõudena seotud osapoolte vastu. 2022. aastal tasuti osakapitali sissemaksed. Kuna üldhaldus-, finants- ja turunduskulusid ei kapitaliseerita, tulud aga laekuvad alles valmis korterite müügist, siis 2022. aasta lõpuks kujunes kahjum 100 022 eurot (2021. aastal oli kahjum 47 749 eurot) ja omakapital on sellega seonduvalt negatiivne.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 206	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 206	0
Kokku müügitulu	27 206	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	27 206	0
Kokku müügitulu	27 206	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Energia	8 153	0
Elektrienergia	8 153	0
Veevarustusteenused	897	0
Projekteerimine ja arendus	39 309	2 500
Halduskulud	9 084	0
Muud	352	928
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	57 795	3 428

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	50	0
Juhtimis- ja bürooteenus	49 400	17 785
Lepingutasud	8 000	0
Muud	54	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	57 504	17 805

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	51 238	29 016
Kokku intressikulud	51 238	29 016

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 500	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191 520	0	6

Kokku laenukohustised	191 520	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 716	32 068	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 716	32 068	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	210 950	19 430	191 520	4 563	6
Kokku laenukohustised	0	210 950	19 430	191 520	4 563	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 040	18 713
Kokku ostetud	91 040	18 713

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

OÜ Pelgulinna Kodu (registrikood: 14961803) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-71 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 022
Kokku	-171 810
Katmine	
Kokku	-171 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27206	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee