

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Piirimäe 8

registrikood: 12860535

tänavatänu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Piirimäe 8 asutati juunis 2015.a. Ettevõtte põhitegevuseks on 2015 .a. omandatud laohoone (hoonestatud kinnistu asukohaga Piirimäe 8, Tallinn) väljaüürimine.

Kinnistu ostu finantseeriti panga- ja omanikulaenudega. 2022.a. jätkab ettevõtte kinnisvara üürile andmist. Ettevõtte põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid ei vaja. Ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

Maailmamajanduse (võimaliku) langusega seotud riskid tõusid 2022. aastal teravalt esile. Majanduskasvule on andnud löögi kiirenenud inflatsioon, Ukraina sõda, keskpankade intressikergitused, energiakriis ning COVID pandeemiaga seonduv Hiina Rahvavabariigis. Inflatsioon on küll näitamas esimesi aeglustumise märke, kuid seda "lahingut" keskpangad veel võidetuks ei saa pidada. Karmima rahapoliitika mõju avaldub majanduses viiteajaga, seda eeskätt kommertsinnisvara turgudel. Vähenemas on tarbijate kulutused ja ettevõtete (sh valitsussektori) investeeringud.

Ülaltoodud faktorid omavad mõju OÜ Piirimäe 8 tänastele ja tulevastele finantsnäitajatele. OÜ Piirimäe 8 majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, samuti puuduvad ettevõtte olulised uurimis- ja arendustegevusega seotud projektid.

Ettevõttes 2021.a aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantstulemused	2022	2021
Müügitulu	448 495 EUR	359 186 EUR
Puhaskasum	167 800 EUR	134 906 EUR
ROA(%)=puhaskasum/varad kokku	4,9%	3,9%
ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku	15,3%	14,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 220	154 450	
Nõuded ja ettemaksed	27 237	10 472	
Nõuded ostjate vastu	27 182	9 340	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	68	
Muud nõuded	7	11	
Ettemaksed	0	1 053	
Kokku käibevarad	85 457	164 922	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398	2
Materiaalsed põhivarad	2 226	3 378	
Kokku põhivarad	3 317 624	3 318 776	
Kokku varad	3 403 081	3 483 698	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82 098	82 098	4
Võlad ja ettemaksed	47 208	73 527	
Võlad tarnijatele	18 971	10 420	
Maksuvõlad	5 349	3 359	
Muud võlad	1 070	37 930	
Muud saadud ettemaksed	21 818	21 818	
Kokku lühiajalised kohustised	129 306	155 625	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 176 291	2 398 389	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 176 291	2 398 389	
Kokku kohustised	2 305 597	2 554 014	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	926 934	792 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 800	134 906	
Kokku omakapital	1 097 484	929 684	
Kokku kohustised ja omakapital	3 403 081	3 483 698	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	448 495	359 186	2
Muud äritulud	2 525	4 591	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-151 267	-84 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 524	-12 286	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 152	-480	
Muud ärikulud	-880	-837	
Ärikasum (kahjum)	287 197	266 174	
Intressitulud	7	11	
Intressikulud	-119 404	-131 279	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	167 800	134 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 800	134 906	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piirimäe 8 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna Juhendid. OÜ Piirimäe 8 aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja nõudmiseni hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte 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, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Õiglast väärtust hinnatakse kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (diskonteeritud üürirahavood). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Piirimäe 8 OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäevast tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Muud äritulud on saadud trahvid ja viivised.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 315 398
31.12.2021	3 315 398
31.12.2022	3 315 398

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	322 773	293 891
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 400	23 400

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	322 733	293 891
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	322 098	313 045
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 315 398	3 315 398

Kokku	3 315 398	3 315 398
--------------	------------------	------------------

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 505 124	82 098	1 423 026	0	3 kuu EURIBOR +2,15%	EUR	31.03.2026
Omanikulaen	376 633	0	376 633	0	10%	EUR	31.03.2026
Seotud osapoole laen	376 632	0	376 632	0	10%	EUR	31.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 258 389	82 098	2 176 291				
Laenukohustised kokku	2 258 389	82 098	2 176 291				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 587 223	82 098	1 505 125	0	3 kuu EURIBOR +2,15%	EUR	31.03.2026
Omanikulaen	446 632	0	446 632	0	10%	EUR	31.03.2026
Seotud osapoole laen	446 632	0	446 632	0	10%	EUR	31.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 480 487	82 098	2 398 389	0			
Laenukohustised kokku	2 480 487	82 098	2 398 389	0			

Pangalaenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (loan covenants) suhtarvude osas, millele Piirimäe 8 OÜ finantsnäitajad peavad vastama. Vastasel korral võib olla pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31.12.2022 (ja seisuga 31.12.2021) vastasid ettevõtte finantsnäitajad kõikidele laenulepingu tingimustele.

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvara investeering õiglase väärtusega 3 315 398 eurot. Lisa 2.

Vt. ka seotud osapoolte lisa 6.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	875 798	741 547
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	218 950	185 387
Kokku tingimuslikud kohustised	1 094 748	926 934

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	753 618	930 816
Kokku laenukohustised	753 618	930 816

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	5 200
Kokku ostetud	5 200	5 200

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	300 000	31.03.2026
Kokku antud garantiid/tagatised	300 000	300 000	

2022.a. jooksul on tasutud omanikulaenu intresse summas 118 000 eurot, (2021.a. jooksul 138 265 eurot). Vt. ka laenukohustuste lisa 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2023

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	23.02.2023
MARTTI ANDRESSON	Juhatuse liige	23.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piirimäe 8 osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Piirimäe 8 lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Piirimäe 8 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeaudiitor, litsents nr 511

LK Konsultatsioonid OÜ

Tegevusluba nr 290

Pärnu mnt 12, 10146 Tallinn

23.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piirimäe 8 (registrikood: 12860535) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	23.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	926 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 800
Kokku	1 094 734

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	448495	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stratus Kinnisvara OÜ	16394834	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com