

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: PAKRI KIVI 12 OÜ

registrikood: 11365294

tänava/talu nimi, Kivi tn 12

maja ja korteri number:

linn: Paldiski linn

vald: Lääne-Harju vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 76805

telefon: +372 5216858

e-posti address: info@pakri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksud	14
Lisa 10 Muud võlad	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Intressitulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

PAKRI KIVI 12 OÜ asutati 19.03.2007 ning ettevõtte osa kuulub 100% PAKRI Teadus- ja Tööstuspark OÜ'le.

PAKRI KIVI 12 OÜ põhitegevusaladeks on PAKRI Teadus- ja Tööstuspargi energia- ja keskkonnatehnoloogia (rohetehnoloogia) valdkonna tööstus- ja arendusettevõtetele suunatud ökosüsteemi loomine, edasiarendamine ja teenuste pakkumine. Lisaks ettevõtete vahelise tööstussümbioosi tekkimise soodustamine ning keskkonnanohiu propageerimine.

Tegevusvaldkonnad, tooted ja teenused

Ettevõtte põhitegevusala EMTAK klassifikaatori alusel on „72191 - Teadus- ja arendustegevus muude loodus- ja tehnikateaduste vallas“.

Ettevõttele kuulub hoonekompleks Paldiskis aadressil Kivi 10, Kivi 12, Kivi 12a, Kivi 14a ja Kivi 16.

2022. a PAKRI KIVI 12 OÜ hoonekompleks (mis on PAKRI Teadus- ja Tööstuspargi konsolideeritud grupi suurim) suutis Paldiskis keerulises majandusolustikus hoida oma kliente ja madalat vakantsust. 2022. a lõpuks oli hoonetes 12 klienti koos ligi oma 45 töötajaga.

Investeeringud

Aruandlus perioodil investeeringuid ei tehtud.

Uurimis- ja arendustegevused

Aruandlusperioodil uurimis- ja arendustegevusi ei olnud.

Tegevused 2023. aastal

2023. a jooksul on plaanis jätkata olemasolevate klientide seas tööstussümbioosiks vajalike eeltingimuste täitmisega ning keskkonnanohiu propageerimisega.

Hendrik Kippar
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 337	2 581	
Nõuded ja ettemaksud	186 114	187 489	2,4
Varud	32 062	0	3
Kokku käibevarad	222 513	190 070	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 084	2 084	
Nõuded ja ettemaksud	445 874	445 874	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 540 548	1 564 548	5
Materiaalsed põhivarad	184 984	196 057	6
Kokku põhivarad	2 173 490	2 208 563	
Kokku varad	2 396 003	2 398 633	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	74 319	142 284	7,8
Võlad ja ettemaksud	139 034	125 228	4,9,10
Kokku lühiajalised kohustised	213 353	267 512	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	955 997	996 305	7,8
Kokku pikaajalised kohustised	955 997	996 305	
Kokku kohustised	1 169 350	1 263 817	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 133 260	880 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 837	251 351	
Kokku omakapital	1 226 653	1 134 816	
Kokku kohustised ja omakapital	2 396 003	2 398 633	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	220 534	172 706	13
Muud äritulud	28 412	339 050	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 012	-57 333	15
Mitmesugused tegevuskulud	-75 119	-10 731	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 048	-12 097	6
Muud ärikulud	-27 786	-7 779	
Ärikasum (kahjum)	89 981	423 816	
Intressitulud	0	8 007	
Intressikulud	-36	-94 061	18
Muud finantstulud ja -kulud	892	-86 411	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 837	251 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 837	251 351	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev PAKRI KIVI 12 OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuva väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allhindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varude all kajastatakse müügiks ostetud kaupsid, mis võetakse arvele soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatakse kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmist meetodit:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood.

Samuti tuleb netorahavoo nüüdiseväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna

kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on arvele võetud soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse lülitatavateks kulutusteks on muuhulgas loetud ka ehitamise finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud on kapitaliseeritud materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Soetamisjärgselt on materiaalsel põhivara bilansil kajastatud jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest ja erinevate eeldatavate kasulike eluigadega komponentidest, on komponendid raamatupidamises arvele võetud eraldi varakirjetena. Komponentidele on määratud erinevad amortisatsiooninormid tulenevalt eeldatavast kasulikust elueast. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) on lisatud varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad on kantud bilansist välja. Kõik muud põhivaradega seotud väljaminekud on esitatud kulutuste tegemise perioodi kuludes. Materiaalse põhivara amortiseerimine on toimunud soetusmaksumust lineaarselt kuluks kandes. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara on amortiseeritud kuni hetkeni, mil lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtusena on käsitletud summat eeldatava kasuliku eluea lõppedes, mille Kontsern saaks sama vana ja samas seisukorras vara võõrandamisest täna. Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi on üle vaadatud vähemalt iga majandusaasta lõpul. Hindamisaluste korrigeerimisel on muutused arvesse võetud edasiulatuvalt. Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust on testitud sündmuste ilmnemisel või asjaolude muutumisel, mis viitavad vara kaetava väärtuse langusele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse testi on üksikasjalikumalt kirjeldatud allpool (vt. vara väärtuse languse arvestusprintsipi). Materiaalse põhivara kajastamine on lõpetatud vara võõrandamisel või situatsioonis, kus vara kasutamist või müügist ei eeldata enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud lõpetamise perioodi kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised 10%

Muud masinad ja seadmed 20%

Muu põhivara, inventar, IT seadmed 20-35%

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansil õiglases väärtuses või rendimakse miinimumsumma nüüdiseväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähhtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansil nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustiseks või nõudeks, kasutades renditähhtaega kestel ühesugust intressimäära

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansil rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustistega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaalteenuste (so. elektrienergia, soojaenergia, vesi jmt) osas saldeeritakse kommunaalteenuste pakkujate poolt esitatud arved rentnikele edasitehtud arvetega, kuna ettevõtte ei loe kommunaalteenuste osutamist oma põhitegevuseks.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

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

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. sidusettevõtted;
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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	41 402	41 402	0	
Ostjatelt laekumata arved	41 402	41 402	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	4
Laenunõuded	561 069	115 195	445 874	19
Muud nõuded	20 397	20 397	0	
Intressinõuded	20 397	20 397	0	19
Ettemaksed tarnijatele	9 120	9 120	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	631 988	186 114	445 874	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	80 680	80 680	0	
Ostjatelt laekumata arved	80 680	80 680	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 200	1 200	0	4
Laenunõuded	545 098	99 224	445 874	19
Muud nõuded	6 385	6 385	0	
Intressinõuded	6 385	6 385	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	633 363	187 489	445 874	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	32 062	0
Renault Zoe	32 062	0
Kokku varud	32 062	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 864	1 200	20 929
Erisoodustuse tulumaks	0	37	0	0
Maamaks	0	1 267	0	1 267
Intress	0	1 217	0	200
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 385	1 200	22 396

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 225 548
Ostud ja parendused	339 000
31.12.2021	1 564 548
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-24 000
31.12.2022	1 540 548

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 133	117 883
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	44 012	55 864

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
				Lõpetamata projektid	Ettemaksud		
31.12.2020							
Soetusmaksumus	215 366	13 390	4 400	16 316	49 521	65 837	298 993
Akumuleeritud kulum	-29 066	-10 225	-4 400	0	0	0	-43 691
Jääkmaksumus	186 300	3 165	0	16 316	49 521	65 837	255 302
Ostud ja parendused	0	0	0	2 373	2 400	4 773	4 773
Muud ostud ja parendused		0	0	2 373	2 400	4 773	4 773
Amortisatsioonikulu	-10 769	-1 329	0	0	0	0	-12 098
Muud muutused	18 690	0	0	-18 689	-51 921	-70 610	-51 920
31.12.2021							
Soetusmaksumus	234 056	13 390	4 400	16 316	49 521	65 837	317 683
Akumuleeritud kulum	-39 835	-11 554	-4 400	-16 316	-49 521	-65 837	-121 626
Jääkmaksumus	194 221	1 836	0	0	0	0	196 057
Ostud ja parendused	0	0	0	688	0	688	688
Muud ostud ja parendused		0	0	688	0	688	688
Amortisatsioonikulu	-10 768	-1 280	0	0	0	0	-12 048
Muud muutused	287	0	0	0	0	0	287
31.12.2022							
Soetusmaksumus	234 343	13 390	0	688	0	688	248 421
Akumuleeritud kulum	-50 603	-12 834	0	0	0	0	-63 437
Jääkmaksumus	183 740	556	0	688	0	688	184 984

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Sõidukite rent	219 330	-20 838	240 168	0	3-6%	EUR	05.01.2025	2
Kapitalirendinõuded kokku	219 330	-20 838	240 168	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Sõidukite rent	219 330	75 868	143 462	0	3-6%	EUR	05.01.2025	2
Kapitalirendinõuded kokku	219 330	75 868	143 462	0				

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Sõidukite rent	258 837	56 142	202 695	0	3-6%	EUR	05.01.2025	8
Kapitalirendikohustised kokku	258 837	56 142	202 695	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Sõidukite rent	284 672	41 669	243 003	0	3-6%	EUR	01.05.2025	8
Kapitalirendikohustised kokku	284 672	41 669	243 003	0				

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	18 177	18 177			3-5%	EUR	19
Lühiajalised laenud kokku	18 177	18 177					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised investeerimislaenud emaettevõttelt	753 302	0	753 302	0	4,5-11%	EUR	19
Pikaajalised laenud kokku	753 302	0	753 302	0			
Kapitalirendikohustised kokku	258 837	56 142	202 695	0			7
Laenukohustised kokku	1 030 316	74 319	955 997	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	100 615	100 615			3-5%	Euro	19
Lühiajalised laenud kokku	100 615	100 615					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised investeerimislaenud emaettevõttelt	753 302	0	753 302	0	4,5-11%	Euro	19
Pikaajalised laenud kokku	753 302	0	753 302	0			
Kapitalirendikohustised kokku	284 672	41 669	243 003	0			7
Laenukohustised kokku	1 138 589	142 284	996 305	0			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	73 193	73 193	19
Võlad seotud osapooltele	16 133	16 133	19
Maksuvõlad	5 385	5 385	4
Muud võlad	6 421	6 421	10
Intressivõlad	6 421	6 421	
Saadud ettemaksed	37 902	37 902	
Muud saadud ettemaksed	37 902	37 902	
Kokku võlad ja ettemaksed	139 034	139 034	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	69 443	69 443	19
Maksuvõlad	22 396	22 396	4
Muud võlad	17 580	17 580	10
Intressivõlad	17 580	17 580	
Saadud ettemaksed	15 809	15 809	
Muud saadud ettemaksed	15 809	15 809	
Kokku võlad ja ettemaksed	125 228	125 228	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	6 421	6 421	
Intressivõlad seotud isikutelt	3 500	3 500	19
Intressivõlad kapitalirendilt	2 921	2 921	
Kokku muud võlad	6 421	6 421	9
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	17 580	17 580	
Intressivõlad seotud isikutelt	3 500	3 500	19
Intressivõlad kapitalirendilt	14 080	14 080	
Kokku muud võlad	17 580	17 580	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 224 098	1 133 261
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	306 025	283 315
Kokku tingimuslikud kohustised	1 530 123	1 416 576

Lisa 12 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	220 534	172 706	19
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	220 534	172 706	
Kokku müügitulu	220 534	172 706	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	93 956	165 927	19
Jaemüük interneti teel	126 578	0	19
Muu müük	0	6 779	19
Kokku müügitulu	220 534	172 706	

Lisa 14 Muud äritulud (eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 000	339 000
Muud	27 412	50
Kokku muud äritulud	28 412	339 050

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	2 000
Energia	11 510	22 211
Elektrienergia	11 510	22 211
Edasiesitatud kommunaalkulud	3 688	2 712
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	21 460	20 647
Muud	7 354	9 763
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	44 012	57 333

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	68 505	0
Turunduskulud	1 958	1 423
Üldhalduskulud	4 603	9 026
Pangateenused	53	282
Kokku mitmesugused tegevuskulud	75 119	10 731

Lisa 17 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	0	74 167
Intressikulu kapitalirendilt	36	19 894
Kokku intressikulud	36	94 061

Lisa 18 Intressitulud (eurodes)

	2022	2021
Intressitulu kapitalirendilt	0	8 007
Kokku intressitulud	0	8 007

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pakri Teadus- ja tööstuspark OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Emaettevõtja	91 780	0	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 219	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-3 387	62 536	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 919	39 285	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500	3 500	2
Kokku nõuded ja ettemaksud	139 031	105 321	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	85 933	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 962	12 962	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 719	1 719	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 495	0	8
Kokku laenukohustised	18 176	100 614	
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	500	0	9
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 000	5 160	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 300	0	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 520	0	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 133	0	9
Kokku võlad ja ettemaksud	76 453	5 160	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219 330	219 330	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 643	155 643	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 901	70 901	2
Kokku nõuded ja ettemaksud	445 874	445 874	
Laenukohustised			

Emaettevõtja	753 302	753 302	8
Kokku laenukohustised	753 302	753 302	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	120 125	83 437	36 688	2
Kokku antud laenud	0	120 125	83 437	36 688	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	91 492	0	91 492	0	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 219	0	2 219	0	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 688	8 444	2 810	42 322	0	2
Kokku antud laenud	36 688	102 155	2 810	136 033	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 952	0	1 990	12 962	0	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 719	0	1 719	0	8
Kokku laenukohustised	14 952	1 719	1 990	14 681	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 962	0	0	12 962	0	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 719	0	0	1 719	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 495	0	3 495	0	8
Kokku laenukohustised	14 681	3 495	0	18 176	0	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	510
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 895	42 721	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 960	0	0	0
Kokku müüdud	66 855	42 721	0	510

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	390
Kokku ostetud	0	0	0	390

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

PAKRI KIVI 12 OÜ (registrikood: 11365294) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK KIPPAR	Juhatuse liige	08.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 133 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 837
Kokku	1 224 097
Jaotamine	
Kokku	1 224 097

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Jaemüük posti või Interneti teel	47911	126578	57.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93956	42.60%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5216858
E-posti aadress	info@pakri.ee