

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

ärinimi: PM148 arendus OÜ

registrikood: 12584348

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 148

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

e-posti aadress: pm148.arendus@springrem.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

PM148 arendus OÜ asutati 2013. aastal.

Ettevõtte põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte omab kinnistut aadressil Pärnu mnt 148, Tallinn. Aruandeaasta müügitulu on 435 tuh. (eelmisel aastal: 410 tuh.) eurot ning puhaskasum on 154 tuh. (eelmisel aastal: 156 tuh.) eurot. Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

	01.07.2022-30.06.2023	01.07.2021-30.06.2022
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	15 %	18 %
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	5 %	5 %
Puhasrentaabilus (puhaskasum/ müügitulu) kordades	0,35	0,38
Lühiajalise võla kattekordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused) kordades	0,5	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 740	83 947	
Nõuded ja ettemaksed	12 842	13 075	2
Kokku käibevarad	44 582	97 022	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 829 151	2 819 861	4
Kokku põhivarad	2 829 151	2 819 861	
Kokku varad	2 873 733	2 916 883	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	72 116	97 705	5
Võlad ja ettemaksed	16 712	22 783	6
Kokku lühiajalised kohustised	88 828	120 488	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 771 503	1 932 206	5
Võlad ja ettemaksed	1 319	6 028	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 772 822	1 938 234	
Kokku kohustised	1 861 650	2 058 722	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	855 661	699 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 922	155 742	
Kokku omakapital	1 012 083	858 161	
Kokku kohustised ja omakapital	2 873 733	2 916 883	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Müügitulu	434 861	409 597	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-207 911	-185 899	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 501	-4 172	
Muud ärikulud	-1	-2	
Ärikasum (kahjum)	223 448	219 524	
Intressitulud	0	7	
Intressikulud	-69 526	-58 591	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-5 198	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153 922	155 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 922	155 742	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad (raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ja finantsinvesteeringud) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstud tasu õiglane väärtus.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real muudes ärituludes või muudes ärikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud ja muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, enne seda oli maksumäär 21/79.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise üle või olulist mõju teise osapooli äriolukorrale otsustele.

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks järgmisi isikuid:

a) ematettevõtte ning ematettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;

b) tegevjuhtkond;

f) eelmistest punktides nimetatud isikute lähedased pereliikmed (s.o elukaaslased, lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 821	12 821
Ostjatelt laekumata arved	12 821	12 821
Ettemaksed	21	21
Muud makstud ettemaksed	21	21
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 842	12 842
	30.06.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 075	13 075
Ostjatelt laekumata arved	13 075	13 075
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 075	13 075

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 620	4 035
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 620	4 035

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2021	2 812 542
Ostud ja parendused	7 319
30.06.2022	2 819 861
Ostud ja parendused	9 290
30.06.2023	2 829 151

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	434 861	409 598
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-207 911	-185 899

Kinnisvarainvesteering asub aadressil Pärnu mnt 148 Tallinn.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 473 764	72 116	1 401 648		2,19% + 6-kuu EURIBOR	EUR	20.01.2027	
Laen emattevõttelt	369 855		369 855		3%	EUR	20.01.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	1 843 619	72 116	1 771 503					
Laenukohustised kokku	1 843 619	72 116	1 771 503					
	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 556 740	97 705	1 459 035		2,19%	EUR	20.01.2027	
Laen emattevõttelt	473 171		473 171		3%	EUR	20.01.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	2 029 911	97 705	1 932 206					
Laenukohustised kokku	2 029 911	97 705	1 932 206					

Laenu tagatiseks on esimese järjekoha hüpoteek summas 2 080 000 eurot kinnistule registriosaga numbriga 198101, asukohaga Pärnu mnt 148, Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 012	8 012		
Maksuvõlad	3 620	3 620		3
Muud võlad	1 319		1 319	
Intressivõlad	1 319		1 319	10
Saadud ettemaksed	5 080	5 080		
Muud saadud ettemaksed	5 080	5 080		
Kokku võlad ja ettemaksed	18 031	16 712	1 319	

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	13 669	13 669		
Maksuvõlad	4 035	4 035		3
Muud võlad	6 028		6 028	
Intressivõlad	6 028		6 028	10
Saadud ettemaksed	5 079	5 079		
Muud saadud ettemaksed	5 079	5 079		
Kokku võlad ja ettemaksed	28 811	22 783	6 028	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	807 666	684 529
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	201 917	171 132
Kokku tingimuslikud kohustised	1 009 583	855 661

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	434 861	409 597
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	434 861	409 597
Kokku müügitulu	434 861	409 597
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	269 062	261 394
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	165 799	148 203
Kokku müügitulu	434 861	409 597

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Energia	153 516	136 310	
Elektrienergia	97 344	71 689	
Soojusenergia	56 172	64 621	
Veevarustusteenused	2 343	2 079	
Varalalitsemisteenus	20 414	21 034	10
Hoonete korrashoid ja remont	23 972	19 071	
Muud	7 666	7 405	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	207 911	185 899	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spring Real Estate OÜ
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 375	2 496	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 375	2 496	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 543	1 820	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	188	239	

Kokku võlad ja ettemaksed	1 731	2 059	
----------------------------------	--------------	--------------	--

PIKAAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	369 855	473 171	5
Kokku laenukohustised	369 855	473 171	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 319	6 028	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 319	6 028	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	643 982	170 811	473 171	17 143	5
Kokku laenukohustised	643 982	170 811	473 171	17 143	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	473 171	103 316	369 855	13 527	5
Kokku laenukohustised	473 171	103 316	369 855	13 527	

MÜÜDUD	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	107 001		101 713
Kokku müüdnud	107 001		101 713

OSTETUD	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	20 414		21 035
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 062	182	2 363
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49		
Kokku ostetud	24 525	182	23 398

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.11.2023

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN KOMPUS	Juhatuse liige	16.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PM148 arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt PM148 arendus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

16.11.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	16.11.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	855 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 922
Kokku	1 009 583
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 009 583
Kokku	1 009 583

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	434861	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pm148.arendus@springrem.ee