



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pinered Kiili OÜ

registrikood: 16134010

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Pinered Kiili OÜ on 2021. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte. 2023. aastal müüdi valminud ühikud Rabarebase aedlinna arenduses ning jätkati pooleliolevate ühikute ehitusega. 2023. aasta kasum kattis 2022. aasta negatiivse omakapitali ning saavutati vastavus äriseadustiku netovara nõuetele.

Rabarebase aedlinn paikneb Kiili alevi külje all. Alevis on olemas lasteaed, gümnaasium, laste huvikool, perearstikeskus, kaks kauplust, tankla ja mõned söögikohad. Rabarebase aedlinna loomisel on järgitud põhimõtet, et puhas ja turvalist keskkonda jätkuks ka tulevastele põlvetele. A energiaklassi hooned ehitatakse kaasaegsetest materjalidest - tänu sellele on tagatud kõrgeim ehitusvaliteet. Hea sisekliima eest hoolitsevad tiptasemel tehnosüsteemid, hooneid kütavad energiasäästlikud maasoojuspumbad ja värske õhu toovad igasse ruumi soojatagastuse ning peenfiltritega ventilatsiooniagregaadid. Suurema energiasäästu ja väiksemad elektriarved tagavad päikesepaneelid majade katustel.

Arenduse 62 kodu valmivad kuues ühekordses ja seitsmes kahekordses ridaelamus. 2023. aastal anti asjaõigusliku müügilepinguga üle 41 korterit ning ülejäänud 21 korterit plaanitakse müüa 2024. aastal.

Pinered Kiili OÜ reklaamlause "ruumikaimad ruutmeetrid" väljendab ettevõtte suunitlust, kus nutikas ruumis ei lähe midagi raisku. Propageerime säästvat ehitusmaterjali mahu kasutust luues eluruumid hoolikalt läbimõeldud pinnaühikutele. Arendus on loodud kunagisele põllumaale, mistõttu ehitamiseks ühtegi raiet ei ole tehtud. Hoonete ehitusega paralleelselt rajatakse ka mänguväljakud ja ühised vaba aja veetmise alad elanikele.

Pinered Kiili OÜ on suutnud viimastel keerulistel aastatel olla turu üldises mõistes pigem esirinnas. Rohkem tähelepanu on pööratud turundusele, mistõttu on suudetud püsida esialgselt seatud graafikus nii ehituse kui ka müügi seisukohalt. Tulemust on omajagu mõjutanud küll siseriiklike maksumäärade muutused, euribori tõus, kui ka geopoliitilised sündmused, kuid juhatuse hindab seda muutust mõõdukaks. Riske on enim maandatud kodude ettemüügiga, mis on olnud igati edukas: arenduses ei ole seni olnud ühtegi valmis ehitatud realiseerimata korterit. Ühtlasi on oluliseks riski maandamise aluseks asjaolu, et arenduse ehituse peatöövõtjaks on seotud osapoolena Pinered Ehitus OÜ - ehitushindades toimuvat silmas pidades on läbirääkimistel kokkuleppeid oluliselt lihtsam saavutada, kuna üheskoos võetakse vastu otsused alates materjalide valikust lõpetades tööde hinnastamiseni.

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

2023. ja 2022. aasta olulisemad suhtarvud on järgmised:

Suhtarv / Aasta	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja <i>käibevarad / lühiajalised kohustised</i>	1,15	0,98
Varade käibekordaja <i>müügitulu / keskmine vara</i>	1,82	-
Varude käibekordaja <i>müügitulu / keskmised varud</i>	2,02	-
Võlakordaja (<i>Debts-to-Assets</i>) <i>kohustised / varad</i>	0,87	1,02
Kohustiste ja omakapitali suhe (<i>Debt-to-Equity</i>) <i>kohustised / omakapital</i>	6,89	-41

2024. aastal lõpetatakse majade ehitustööd ning realiseeritakse müümata ühikud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	549 626	50 362	
Nõuded ja ettemaksed	263 662	71 157	2
Varud	3 477 525	5 235 543	3
Kokku käibevarad	4 290 813	5 357 062	
Kokku varad	4 290 813	5 357 062	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 094 599	4 184 750	5
Võlad ja ettemaksed	652 631	1 305 201	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 747 230	5 489 951	
Kokku kohustised	3 747 230	5 489 951	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-135 389	-39 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 472	-96 312	
Kokku omakapital	543 583	-132 889	
Kokku kohustised ja omakapital	4 290 813	5 357 062	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	8 790 533	0	8
Muud äritulud	1 167	6 667	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-1 758 018	3 985 583	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 656 079	-3 710 210	9
Mitmesugused tegevuskulud	-178 701	-102 363	10
Ärikasum (kahjum)	1 198 902	179 677	
Intressitulud	887	40	
Intressikulud	-510 515	-256 406	11
Muud finantstulud ja -kulud	-12 802	-19 623	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	676 472	-96 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 472	-96 312	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 198 902	179 677	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-5 268 912	0	
Kokku korrigeerimised	-5 268 912	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-192 378	-51 210	2
Varude muutus	1 758 018	-3 985 584	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-399 529	795 368	6
Laekunud intressid	760	40	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 903 139	-3 061 709	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 034 121	2 934 750	
Saadud laenude tagasimaksed	-430 918	0	11
Makstud intressid	-187 998	-41 554	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-12 802	-19 623	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 402 403	2 873 573	
Kokku rahavood	499 264	-188 136	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 362	238 498	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	499 264	-188 136	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	549 626	50 362	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	-39 077	-36 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-96 312	-96 312
31.12.2022	2 500	-135 389	-132 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	676 472	676 472
31.12.2023	2 500	541 083	543 583

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pinered Kiili OÜ aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Pinered Kiili 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Pinered Kiili OÜ 2023a majandusaasta aruandega on korrigeeritud tagasiulatuvalt 2022a kulukirjeid tulenevalt lõpetamata ehitiste jääkide muutuse kajastamisest kasumiaruandes. Antud muutus ei muuda 2022a aruandeperioodi tulemit, ainult summasid kasumiaruande ridadel.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus (kasumiaruanne)	0	3 985 583	3 985 583
Kaubad, toore, materjal ja teenused (kasumiaruanne)	-656	-5 655 423	-5 656 079
Intressikulud (kasumiaruanne)	0	-510 515	-510 515
Muud finantstulud ja -kulud (kasumiaruanne)	0	-12 802	-12 802

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. Aruandekohustuslane on aruande koostamise hetkeni kasutanud arveldusteks vaid arveldusarvet pangas.

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 müügiks 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: need on ehitus- ja projekteerimisteenused, projektijuhtimine, aga samuti ka taristu ehituskulud, kommunikatsiooni liitumistasud jms. Samuti lisatakse varude soetusmaksumusse laenukasutuse kulutusi, kui võrd kinnisvarade valmimisperiood on pikema perioodi vältel.

Varudes kajastatavad kinnisvarad hinnatakse alla juhul, kui nende soetusmaksumus ületab valmistoote neto realiseerimisväärtust. Varusid üles ei hinnata.

Kinnisvara müümisel kantakse kuluks selle ühikuga seotud soetusmaksumus. Ühe kortermajaga seotud kulud jagunevad selle kortermaja müüdavate korterite vahel ruutmeetri ühiku alusel. Kogu arendust hõlmavad kulud jagunevad kõikide müüdavate korterite vahel ruutmeetri ühiku alusel.

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 õiglates 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 Kiili OÜ annab kuni 24 kuulise garantii teostatud ehitustöödele alates kinnisasja müümisest asjaõigusliku müügilepingu alusel. Vastava garantiireservi kohustise jagunemise lepidvad kinnisvara müüja ja ehituse peatöövõtu teostaja lepingujärgselt kokku.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Pinered Kiili OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	193 267	193 267	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	300	300	4
Muud nõuded	127	127	
Intressinõuded	127	127	
Ettemaksed	69 968	69 968	
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 662	263 662	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 023	62 023	4
Ettemaksed	9 134	9 134	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 157	71 157	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	3 477 525	5 235 543
Rabarebase aedlinna arendus, Kiili vald	3 477 525	5 235 543
Kokku varud	3 477 525	5 235 543

2022. aastal ja 2023. aastal jätkati pooleliolevate ehitustöödega ning müüdi valminud ühikud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	343	0	282
Käibemaks	0	224 413	61 798	0
Ettemaksukonto jääk	300		225	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	300	224 756	62 023	282

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arenduslaen krediitiasutusest	249 687	249 687			6% + 6 kuu EURIBOR	EUR	10.10.2025*	
Arenduslaen krediitiasutusest	821 417	821 417			5,75% + 6 kuu EURIBOR	EUR	10.03.2025*	
Omanike laenud	2 023 495	2 023 495			15%	EUR	31.12.2024	11
Lühiajalised laenud kokku	3 094 599	3 094 599						
Laenukohustised kokku	3 094 599	3 094 599						

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arenduslaen krediitiasutusest	2 303 832	2 303 832			4,85% + 6 kuu EURIBOR	EUR	10.04.2024*	
Omanike laenud	1 880 918	1 880 918			12%	EUR	30.06.2024*	11
Lühiajalised laenud kokku	4 184 750	4 184 750						
Laenukohustised kokku	4 184 750	4 184 750						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	2 769 474	4 047 459
Kokku	2 769 474	4 047 459

*Krediitiasutuse arenduslaenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg on enam kui 12 kuu pärast, kuid kinnistu müügi korral varem osalise laenu tagastusena. Kuivõrd arenduslaenuga ehitatavad ühikud müüakse tõenäoliselt kõik 2024. aasta jooksul, kajastatakse neid krediitiasutuse laenusid lühiajalistena.

Tagatiseta omanike laenude tagastamise tähtaeg on arenduse valmimise järel või võimalusel vabast rahavoost varem. Bilansipäeva seisuga prognoositakse, et omanike laenud tagastatakse kogu ulatuses 2024. aasta jooksul.

Krediitiasutuselt saadud arenduslaenu tagatiseks on määratud nende kinnisvarade maksumus, mille arendamiseks laen on antud.

Omanike laenude intresse arvestatakse vastavalt osanike lepingule liitintressi meetodil, st majandusaasta jooksul kogunenud intressid kapitaliseeritakse laenu põhiosaks bilansipäeva seisuga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	44 826	44 826	
Maksuvõlad	224 756	224 756	4
Muud võlad	87 657	87 657	
Intressivõlad	86 032	86 032	
Muud viitvõlad	1 625	1 625	
Saadud ettemaksed	295 392	295 392	
Kokku võlad ja ettemaksed	652 631	652 631	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	56 168	56 168	
Maksuvõlad	282	282	4
Muud võlad	339 073	339 073	
Intressivõlad	339 073	339 073	
Saadud ettemaksed	909 678	909 678	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 305 201	1 305 201	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	432 866	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	108 217	0
Kokku tingimuslikud kohustised	541 083	0

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 790 533	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 790 533	0
Kokku müügitulu	8 790 533	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 41101 Elamute arendus	8 790 533	0
Kokku müügitulu	8 790 533	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-22 353	-656
Energia	-35 823	-14 564
Ehitistusteenused	-5 597 903	-3 694 990
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 656 079	-3 710 210

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-6 816	-2 740
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 069	-85
Reklaamikulud ja turundus	-158 869	-95 789
Muud	-3 947	-3 749
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-178 701	-102 363

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-510 515	-256 406
Kokku intressikulud	-510 515	-256 406

Intressikulu kujuneb omanike antud laenudelt arvestatud intressist ning krediidiastutusest saadud arenduslaenudelt arvestatud intressist.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 500	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 500	0	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 023 495	1 880 918	5
Kokku laenukohustised	2 023 495	1 880 918	
Võlad ja ettemaksed			

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 953	376 846	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360	360	
Kokku võlad ja ettemaksed	103 313	377 206	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250 000	630 918	0	1 880 918	330 821	5
Kokku laenukohustised	1 250 000	630 918	0	1 880 918	330 821	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 880 918	573 495	430 918	2 023 495	306 661	5
Kokku laenukohustised	1 880 918	573 495	430 918	2 023 495	306 661	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 595 781	3 474 384
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600	2 700
Kokku ostetud	5 599 381	3 477 084

Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2024

Pinered Kiili OÜ (registrikood: 16134010) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDOR SIMSON	Juhatuse liige	12.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pinered Kiili OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pinered Kiili OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Pinered Kiili OÜ 2022.aasta raamatupidamise aastaaruande osas ei ole läbi viidud auditit vaid on läbi viidud ülevaatus, mistõttu on 2023. aasta raamatupidamise aastaaruandes esitatud vastavad arvandmed auditeerimata.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

12.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Pinered Kiili OÜ (registrikood: 16134010) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	12.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-135 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 472
Kokku	541 083
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	341 083
Kokku	541 083

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	8790533	100.00%	Jah