

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pinered OÜ

registrikood: 12958620

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 105

postisihnumber: 11312

e-posti aadress: info@pinered.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	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Pinered OÜ on 2015. aastal asutatud algselt kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte. Alates 2020. aastast hakkas osaühing pakkuma ehitusinseneri juhtimis- ning projekteerimisteenuseid, mis on ka jätkuvalt ettevõtte põhitegevus. Pinered OÜ koondab samuti investorite laenuid, mis antakse edasi kinnisvara arendusteks sidus- ja tütaretevõtetes.

2021. aastal loodi kolm sidus- ja tütaretevõtet, mis tegelevad kinnisvara arendustega Harjumaal. 2022. aastal omandati seoses grupi halduse ümberstruktureerimisega 100% osalus varasemas sösaretevõttes Pinered Ehitus OÜ, kes osutab ehitustööde peatöövõtu teenuseid. 2023. aastal loodi täiendavalt üks kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte kinnistutega Valgamaal ning 2024. aastal on enne majandusaasta aruande kinnitamist asutatud lisaks kaks ettevõtet kinnistutega Harjumaal.

2023. ja 2022. aasta olulisemad suhtarvud on järgmised:

Suhtarv / Aasta	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja <i>käibevarad / lühiajalised kohustised</i>	1,08	1,46
Kohustiste ja omakapitali suhe <i>(Debt-to-Equity)</i> <i>kohustised / omakapital</i>	10,26	24,13
Võlakordaja <i>(Debt-to-Assets)</i> <i>kohustised / varad</i>	0,91	0,96
Varade käibekordaja <i>(Asset-turnover)</i> <i>müügitulu / varad</i>	0,11	0,09

2024. aastal jätkatakse samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 177	10 954	
Nõuded ja ettemaksud	991 246	1 072 980	2
Kokku käibevarad	998 423	1 083 934	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200 027	198 353	
Finantsinvesteeringud	1 200	0	
Nõuded ja ettemaksud	159 702	296 817	2
Kokku põhivarad	360 929	495 170	
Kokku varad	1 359 352	1 579 104	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	817 922	699 037	4
Võlad ja ettemaksud	105 287	45 149	5
Kokku lühiajalised kohustised	923 209	744 186	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	267 500	720 322	4
Võlad ja ettemaksud	47 891	51 763	5
Kokku pikaajalised kohustised	315 391	772 085	
Kokku kohustised	1 238 600	1 516 271	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502	2 502	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 081	69 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 919	-9 273	
Kokku omakapital	120 752	62 833	
Kokku kohustised ja omakapital	1 359 352	1 579 104	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	143 611	148 169	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-42	
Mitmesugused tegevuskulud	-50 938	-85 055	
Tööjõukulud	-78 807	-87 823	6
Muud ärikulud	-2	-430	
Ärikasum (kahjum)	13 864	-25 181	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	27 674	669	
Intressitulud	177 114	120 374	
Intressikulud	-134 733	-105 135	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	83 919	-9 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 919	-9 273	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Pinered OÜ kasutab raamatupidamise aruandes Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, finantsandmed on esitatud ühe (1) euro täpsusega.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumus. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 1 500 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 500 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 500 eurot

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 kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, mil kajastatakse nendega seotud tulud. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Pinered OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 970	11 970	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200	0	3
Laenuõuded	1 056 260	896 558	159 702	7
Muud nõuded	78 894	78 894	0	
Intressinõuded	78 894	78 894	0	
Ettemaksed	3 624	3 624	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 150 948	991 246	159 702	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 507	25 507	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	300	300	0	3
Laenuõuded	1 214 088	935 918	278 170	7
Muud nõuded	126 766	108 119	18 647	
Intressinõuded	126 411	107 764	18 647	
Viitlaekumised	355	355	0	
Ettemaksed	3 136	3 136	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 369 797	1 072 980	296 817	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	20
Käibemaks	0	1 666	0	897
Üksikisiku tulumaks	0	1 316	0	1 003
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	17
Sotsiaalmaks	0	2 255	0	1 744
Kohustuslik kogumispension	0	137	0	104
Töötuskindlustusmaksed	0	164	0	125
Ettemaksukonto jääk	200		300	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	200	5 539	300	3 910

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	330 100	330 100			7
Arenduslaenud	487 822	487 822			
Lühiajalised laenud kokku	817 922	817 922			
Pikaajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	230 000	0	230 000		7
Arenduslaenud	37 500	0	37 500		
Pikaajalised laenud kokku	267 500	0	267 500		
Laenukohustised kokku	1 085 422	817 922	267 500		
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	117 100	117 100			7
Arenduslaenud	581 937	581 937			
Lühiajalised laenud kokku	699 037	699 037			
Pikaajalised laenud					
Tagatiseta seotud osapoolte laenud	252 000	0	252 000		7
Arenduslaenud	468 322	0	468 322		
Pikaajalised laenud kokku	720 322	0	720 322		
Laenukohustised kokku	1 419 359	699 037	720 322		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 817	2 817	0	
Võlad töövõtjatele	11 497	11 497	0	
Maksuvõlad	5 539	5 539	0	3
Muud võlad	133 325	85 434	47 891	
Intressivõlad	128 141	80 250	47 891	
Muud viitvõlad	5 184	5 184	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	153 178	105 287	47 891	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 056	19 056	0	
Võlad töövõtjatele	7 531	7 531	0	
Maksuvõlad	3 910	3 910	0	3
Muud võlad	66 415	14 652	51 763	
Intressivõlad	64 420	12 657	51 763	
Muud viitvõlad	1 995	1 995	0	
Kokku võlad ja ettemaksud	96 912	45 149	51 763	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	59 072	66 112
Sotsiaalmaksud	19 735	21 711
Kokku tööjõukulud	78 807	87 823
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tütarettevõtjad	987 422	1 066 789	
Kokku nõuded ja ettemaksud	987 422	1 066 789	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	300 100	117 100	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0	
Kokku laenukohustised	330 100	117 100	4
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	12 028	393	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 117	11 801	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 145	12 194	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	159 702	296 817	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 702	296 817	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 000	147 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	105 000	
Kokku laenukohustised	230 000	252 000	4
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 465	12 761	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 160	13 149	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 625	25 910	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	568 000	731 688	85 600	1 214 088	2
Kokku antud laenud	568 000	731 688	85 600	1 214 088	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 214 088	273 090	430 918	1 056 260	2
Kokku antud laenud	1 214 088	273 090	430 918	1 056 260	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	142 100	25 000	117 100	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 000	0	15 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	167 000	40 000	147 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	20 000	0	90 000	
Kokku laenukohustised	90 000	344 100	65 000	369 100	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tütarettevõtjad	117 100	183 000	0	300 100	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	0	15 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147 000	37 000	10 000	174 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	0	0	90 000	
Kokku laenukohustised	369 100	220 000	25 000	564 100	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	174 399	136 169
Kokku müüdid	174 399	136 169

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 360	21 021
Kokku ostetud	9 360	21 021

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 593	13 661

Juhatuse liikmetele ja nendega seotud osapooltele ei ole tasutud eritasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2024

Pinered OÜ (registrikood: 12958620) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDOR SIMSON	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 919
Kokku	118 000
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	108 000
Kokku	118 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	139497	97.14%	Jah