

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pirita Majad OÜ

registrikood: 12837157

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rävala pst 20

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6119082

e-posti aadress: hausers@hausers.ee

veebilehe aadress: <http://hasers.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	7
Lisa 5 Seotud osapooled	7
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Pirita Majad OÜ asutati 2015. aasta aprillis. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus Tallinnas.

Aruandeaastal jätkati korterelamu ehitamist Tallinnas Pirita tee 26d kinnistul. Hoone valmis ja asjaõiguslepingud sõlmiti aasta esimeses pooles. 2024. aastal on kavas ettevõtte jagunemine, mille käigus Paldiski mnt 90 kinnistu jaguneb uude kehasse.

Pirita Majad OÜ on Hausers Gruppi kuuluv ettevõte.

2023. aastal müügitulu moodustas 6 864 694 eurot ning kasumiks kujunes 1 076 581 eurot.

Ettevõttes töötajaid ei ole ning juhatuse liikmetele eraldi tasusid ei makstud.

Pirita Majad OÜ jätkab kinnisvaraala äritegevust 2024. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 115	293 586	
Nõuded ja ettemaksed	174 917	168 548	
Nõuded ostjate vastu	2 018	12 940	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 428	54 889	2
Muud nõuded	114 471	100 000	5
Ettemaksed	0	719	
Kokku varud	264 551	4 914 999	
Lõpetamata toodang	264 551	4 914 999	
Kokku käibevarad	483 583	5 377 133	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	450 000	0	
Laenunõuded	450 000	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	500 000	0	3
Kokku põhivarad	950 000	0	
Kokku varad	1 433 583	5 377 133	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 937 780	4
Võlad ja ettemaksed	383 597	2 465 948	
Võlad tarnijatele	323 541	1 445 968	
Muud võlad	17 689	2 397	
Tulevaste perioodide tulud	42 367	1 017 583	
Kokku lühiajalised kohustised	383 597	5 403 728	
Kokku kohustised	383 597	5 403 728	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 095	173 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 076 581	-202 843	
Kokku omakapital	1 049 986	-26 595	
Kokku kohustised ja omakapital	1 433 583	5 377 133	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	6 864 694	8 990
Muud äritulud	285 000	877
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 981 012	-8 751
Mitmesugused tegevuskulud	-13 130	-8 598
Muud ärikulud	-356	-83
Ärikasum (kahjum)	1 155 196	-7 565
Intressitulud	15 002	10
Intressikulud	-93 617	-195 288
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 076 581	-202 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 076 581	-202 843

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pirita Majad OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Pirita Majad OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehitus- ja arenduskulutustest ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on objekti hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud objekti müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekt igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Tulud

Tulu objektide müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	56 352	53 974
Ettemaksukonto jääk	2 076	915
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 428	54 889

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	275 000
Ümberliigitamised	225 000
31.12.2023	500 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmise aluseks oli diskonteeritud rahavoogude meetod ning hindamist teostas ettevõtte juhatus.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbanki laen	2 570 780	2 570 780			3,65%	EUR	31.12.2023
Muud laenud	77 000	77 000			3%	EUR	31.12.2023
Hausers Grupp OÜ	290 000	290 000			4%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	2 937 780	2 937 780					
Laenukohustised kokku	2 937 780	2 937 780					

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hausers Grupp OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 000	110 055
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 471	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 471	110 055
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	290 000

Kokku laenukohustised	0	290 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	72	1 123 397
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	324 000	304 311
Kokku võlad ja ettemaksed	324 072	1 427 708

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	450 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 000	100 000
Kokku antud laenud	100 000	100 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 000		100 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	450 000	450 000	14 471
Kokku antud laenud	100 000	450 000	550 000	14 471

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	290 000	290 000	2 397
Kokku laenukohustised	0	290 000	290 000	2 397

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	290 000	290 000	0	15 292
Kokku laenukohustised	290 000	290 000	0	15 292

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 396 683	2 308 109
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 000	0
Kokku ostetud	1 443 683	2 308 109

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pirita Majad OÜ jagunes eraldumise teel 30.01.2024. Omandavateks ühinguteks said Pirita Majad 2 OÜ ja Pirita Majad 3 OÜ. Jagunemise mõju omakapitalile oli -964 471 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

Pirita Majad OÜ (registrikood: 12837157) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOMY SAARON	Juhatuse liige	29.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pirita Majad OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Pirita Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

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) Mõõdunud 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 olulistes 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 olulistes osades õiglaselt Pirita Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Pirita Majad OÜ (registrikood: 12837157) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	30.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 076 581
Kokku	1 047 486
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 047 486
Kokku	1 047 486

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 076 581
Kokku	1 047 486
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 047 486
Kokku	1 047 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	6854572	99.85%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10122	0.15%	Ei