

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Peetri Ärimaja OÜ

registrikood: 12600337

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Väike-Paala tn 1

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6119082

e-posti aadress: hausers@hausers.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 Laenunõuded	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Peetri Ärimaja OÜ asutati jaanuaris 2014. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja selle üürile andmine Rae vallas, Peetri alevikus Sinilille tee 6 kinnistul. Kokku on kahes majas 13 äripinda. Hooned on heas korras ja äriruumide väljaüürimine toimib hästi. Ettevõtte tegevust mõjutas 2023. aastal enim tõusnud laenuintressid ja üldine majanduskeskkond.

Aruandeaasta müügitulu moodustas 842 982 eurot ning kasumiks kujunes 2 063 034 eurot. Juhatus oli 2023. aasta kolmeliikmeline ning eraldi tasusid ei makstud. Töötajaid ettevõttes ei ole.

2024. aastal jätkatakse kinnisvaraala äritegevust. 2024. aastal on kavas ettevõtte jagunemine, mille käigus kinnistud Kesk tee 8 ja 8a Jüri jagunevad uude ärikehasse

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	134 695	691 173	
Nõuded ja ettemaksed	85 583	40 087	
Nõuded ostjate vastu	22 415	39 250	
Muud nõuded	63 168	0	7
Ettemaksed	0	837	
Kokku käibevarad	220 278	731 260	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 675 000	0	
Laenunõuded	1 675 000	0	3,7
Kinnisvarainvesteeringud	9 308 574	7 613 381	4
Kokku põhivarad	10 983 574	7 613 381	
Kokku varad	11 203 852	8 344 641	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	181 921	3 651 721	5
Võlad ja ettemaksed	148 662	160 464	
Võlad tarnijatele	23 150	40 887	
Maksuvõlad	10 540	9 605	2
Tulevaste perioodide tulud	114 972	109 972	
Kokku lühiajalised kohustised	330 583	3 812 185	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 277 779	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 277 779	0	
Kokku kohustised	4 608 362	3 812 185	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 529 956	4 082 409	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 034	447 547	
Kokku omakapital	6 595 490	4 532 456	
Kokku kohustised ja omakapital	11 203 852	8 344 641	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	842 982	884 359	
Muud äritulud	1 689 178	1 260	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 084	-225 078	
Mitmesugused tegevuskulud	-128 400	-115 620	
Muud ärikulud	-1 830	-3 076	
Ärikasum (kahjum)	2 232 846	541 845	
Intressitulud	63 674	61	
Intressikulud	-231 486	-94 359	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 063 034	447 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 034	447 547	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Peetri Ärimaja 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.

Peetri Ärimaja OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 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. Investeeringis- 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
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 540	9 605
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 540	9 605

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tallinn MP OÜ	1 675 000	1 675 000	6%	EUR	12.05.2028
Laenunõuded	1 675 000	1 675 000			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	7 564 623
Ostud ja parendused	48 758
31.12.2022	7 613 381
Ostud ja parendused	6 015
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 689 178
31.12.2023	9 308 574

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	672 174	654 871
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	169 084	225 078

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbanki laen	4 459 700	181 921	4 277 779		2,5+euribor	EUR	12.04.2028
Pikaajalised laenud kokku	4 459 700	181 921	4 277 779				
Laenukohustised kokku	4 459 700	181 921	4 277 779				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbanki laen	3 651 721	3 651 721			2,10%	EUR	12.04.2023
Lühiajalised laenud kokku	3 651 721	3 651 721					
Swedbanki laen							
Laenukohustised kokku	3 651 721	3 651 721					

Sinilille tee 6 kinnistule on seatud hüpoteek summas 5 005 000 Swedbanki kasuks.

Lisa 6 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		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 168	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 168	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	360
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	302	576
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 734	1 608
Kokku võlad ja ettemaksed	4 036	2 544

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 675 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 675 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 700 000	25 000	1 675 000	63 168
Kokku antud laenud	0	1 700 000	25 000	1 675 000	63 168

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 340	14 922
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 237	44 597
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 000
Kokku ostetud	66 577	84 519

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peetri Ärimaja OÜ jagunes eraldumise teel 24.01.2024. Omandavaks ühinguks sai Peetri Ärimaja 2 OÜ. Jagunemise mõju omakapitalile oli -969 396 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

Peetri Ärimaja OÜ (registrikood: 12600337) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS MÄGI	Juhatuse liige	29.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Peetri Ärimaja OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Peetri Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet 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 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 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.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 alusprintsipi 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/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Peetri Ärimaja OÜ (registrikood: 12600337) 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)	4 529 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 034
Kokku	6 592 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 592 990
Kokku	6 592 990

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 529 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 063 034
Kokku	6 592 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 592 990
Kokku	6 592 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	842982	100.00%	Jah