

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OSAÜHING PIKADOR

registrikood: 10636153

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Suurtüki tn 4a

postisihthnumber: 10133

telefon: +372 5053751

e-posti aadress: andres.urb@triplenetcapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Pikador tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rent.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu	112 889	36 000
Puhaskasum	69 518	176 000
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,99	1,16
ROE (%)	7,30	19,94

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised
- ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Pikador OÜl ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 203	305	
Nõuded ja ettemaksed	584 617	325 000	2
Kokku käibevarad	596 820	325 305	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	158 602	0	2,7
Kinnisvarainvesteeringud	1 448 250	1 250 000	3
Kokku põhivarad	1 606 852	1 250 000	
Kokku varad	2 203 672	1 575 305	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	300 063	280 652	4
Kokku lühiajalised kohustised	300 063	280 652	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	951 539	412 101	7
Kokku pikaajalised kohustised	951 539	412 101	
Kokku kohustised	1 251 602	692 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	879 740	703 740	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 518	176 000	
Kokku omakapital	952 070	882 552	
Kokku kohustised ja omakapital	2 203 672	1 575 305	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	112 889	36 000
Muud äritulud	127 721	140 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 628	0
Mitmesugused tegevuskulud	-35 271	0
Muud ärikulud	-24 211	0
Ärikasum (kahjum)	143 500	176 000
Intressitulud	95 249	0
Intressikulud	-164 591	0
Muud finantstulud ja -kulud	-4 640	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	69 518	176 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 518	176 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pikador OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Eesti Finantsaruandluse Standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt eelpool nimetatule on koostatud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Pikador OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtte, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;

(f) teised ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	188 720	188 720	0	
Ostjatelt laekumata arved	188 720	188 720	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 159	32 159	0	
Laenunõuded	158 602	0	158 602	7
Muud nõuded	122 223	122 223	0	
Intressinõuded	95 177	95 177	0	7
Viitlaekumised	27 046	27 046	0	
Ettemaksed	241 515	241 515	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	743 219	584 617	158 602	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Ettemaksed	325 000	325 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 000	325 000	0	

Antud laenud on tähtajaga 2023. aasta ning intressimääraga 3,5%.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	710 000
Ostud ja parendused	400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	140 000
31.12.2020	1 250 000
Ostud ja parendused	1 093 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	43 333
Müügid	-938 333
31.12.2021	1 448 250

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	-938 333	0

Seisuga 31.12.2021 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas Kesklinna linnaosas Suurtüki tn 4d, P. Süda tn 4-Pärnu mnt 29 ning

Rae vallas Peetri alevikus Kopli tee 32.

2021. aastal müüdi kinnisvarainvesteeringud Tallinna Kesklinna linnaosas Suurtüki tn 4a ja Tallinna Kesklinna linnaosa Pärnu mnt 29. Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muu ärituluna.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	225 081	225 081
Maksuvõlad	8 358	8 358
Muud võlad	62 144	62 144
Intressivõlad	48 108	48 108
Muud viitvõlad	14 036	14 036
Saadud ettemaksed	4 480	4 480
Kokku võlad ja ettemaksed	300 063	300 063
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	276 832	276 832
Saadud ettemaksed	3 820	3 820
Kokku võlad ja ettemaksed	280 652	280 652

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	759 406	703 792
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	189 852	175 948
Kokku tingimuslikud kohustised	949 258	879 740

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Pikador OÜ-le olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	TK Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	33 630	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 547	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 177	0	2
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 942	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 942	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158 602	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	158 602	0	2
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	951 539	492 500	
Kokku laenukohustised	951 539	492 500	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	158 602	0	158 602	0	
Kokku antud laenud	0	158 602	0	158 602	0	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	492 500	0	492 500	11 049	
Kokku laenukohustised	0	492 500	0	492 500	11 049	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	492 500	466 039	7 000	951 539	34 893	
Kokku laenukohustised	492 500	466 039	7 000	951 539	34 893	

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhatuse liikmele ei ole ette nähtud lahkumishüviti.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole 2021.a ega 2020. a. alla hinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.08.2024

OSAÜHING PIKADOR (registrikood: 10636153) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES URB	Juhatuse liige	30.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	879 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 518
Kokku	949 258

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112889	100.00%	Jah