

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2023

aruandeaasta lõpp: 30.06.2024

ärinimi: PM148 arendus OÜ

registrikood: 12584348

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 148

postisihthnumber: 11317

e-posti aadress: pm148arendus@springrem.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

PM148 arendus OÜ asutati 2013. aastal.

Ettevõtte põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte omab kinnistut aadressil Pärnu mnt 148, Tallinn. Aruandeaasta müügitulu on 372 tuh. (eelmisel aastal: 435 tuh.) eurot ning puhaskasum on 124 tuh. (eelmisel aastal: 154 tuh.) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	01.07.2023-30.06.2024	01.07.2022-30.06.2023
ROE (puhaskasum/ omakapital) protsentides	11 %	15 %
ROA (puhaskasum/ varad) protsentides	4 %	5 %
Puhasrentaablus (puhaskasum/ müügitulu) kordades	0,33	0,35
Lühiajalise võla kattekordaja (käibevara/ lühiajalised kohustused) kordades	1,1	0,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	98 095	31 740	
Nõuded ja ettemaksed	7 567	12 842	2
Kokku käibevarad	105 662	44 582	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 829 151	2 829 151	4
Kokku põhivarad	2 829 151	2 829 151	
Kokku varad	2 934 813	2 873 733	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	77 787	72 116	5
Võlad ja ettemaksed	14 361	16 712	6
Kokku lühiajalised kohustised	92 148	88 828	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 693 696	1 771 503	5
Võlad ja ettemaksed	12 445	1 319	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 706 141	1 772 822	
Kokku kohustised	1 798 289	1 861 650	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 009 583	855 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 441	153 922	
Kokku omakapital	1 136 524	1 012 083	
Kokku kohustised ja omakapital	2 934 813	2 873 733	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Müügitulu	371 960	434 861	8
Muud äritulud	155	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-143 197	-207 911	9
Mitmesugused tegevuskulud	-4 317	-3 501	
Muud ärikulud	-4	-1	
Ärikasum (kahjum)	224 597	223 448	
Intressikulud	-100 156	-69 526	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	124 441	153 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 441	153 922	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad (raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ja finantsinvesteeringud) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstud tasu õiglane väärtus.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi tähtajalisi deposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real muudes ärituludes või muudes ärikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud ja muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, enne seda oli maksumäär 21/79.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks järgmisi isikuid:

a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;

b) tegevjuhtkond;

f) eelmistest punktides nimetatud isikute lähedased pereliikmed (s.o elukaaslased, lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 567	7 567
Ostjatelt laekumata arved	7 567	7 567
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 567	7 567
	30.06.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 821	12 821
Ostjatelt laekumata arved	12 821	12 821
Ettemaksed	21	21
Muud makstud ettemaksed	21	21
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 842	12 842

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 433	3 620
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 433	3 620

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2022	2 819 861
Ostud ja parendused	9 290
30.06.2023	2 829 151
30.06.2024	2 829 151

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	371 960	434 861
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-143 197	-207 911

Kinnisvarainvesteering asub aadressil Pärnu mnt 148 Tallinn.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 401 628	77 787	1 323 841		2,19% + 6-kuu EURIBOR	EUR	20.01.2027	
Laen emaettevõttelt	369 855		369 855		3%	EUR	20.01.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	1 771 483	77 787	1 693 696					
Laenukohustised kokku	1 771 483	77 787	1 693 696					

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 473 764	72 116	1 401 648		2,19% + 6-kuu EURIBOR	EUR	20.01.2027	
Laen emaettevõttelt	369 855		369 855		3%	EUR	20.01.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	1 843 619	72 116	1 771 503					
Laenukohustised kokku	1 843 619	72 116	1 771 503					

Laenu tagatiseks on esimese järjekoha hüpoteek summas 2 080 000 eurot kinnistule registriosa numbriga 198101, asukohaga Pärnu mnt 148, Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 622	7 622		
Maksuvõlad	3 433	3 433		3
Muud võlad	12 445		12 445	
Intressivõlad	12 445		12 445	10
Saadud ettemaksed	3 306	3 306		
Muud saadud ettemaksed	3 306	3 306		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 806	14 361	12 445	

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 012	8 012		
Maksuvõlad	3 620	3 620		3
Muud võlad	1 319		1 319	
Intressivõlad	1 319		1 319	10
Saadud ettemaksed	5 080	5 080		
Muud saadud ettemaksed	5 080	5 080		
Kokku võlad ja ettemaksed	18 031	16 712	1 319	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.06.2024	30.06.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	907 219	807 666
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	226 805	201 917
Kokku tingimuslikud kohustised	1 134 024	1 009 583

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	371 960	434 861
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	371 960	434 861
Kokku müügitulu	371 960	434 861
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	271 008	269 062
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist	100 952	165 799
Kokku müügitulu	371 960	434 861

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023	Lisa nr
Energia	84 628	153 516	
Elektrienergia	54 209	97 344	
Soojusenergia	30 419	56 172	
Veevarustusteenused	2 203	2 343	
Varalalitsemisteenus	19 624	20 414	10
Hoonete korrashoid ja remont	28 714	23 972	
Muud	8 028	7 666	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	143 197	207 911	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spring Real Estate OÜ
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Polaris Invest OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 666	7 375	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 666	7 375	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 259	1 543	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	257	188	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 529	1 731	

PIKAAJALISED	30.06.2024	30.06.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	369 855	369 855	5
Kokku laenukohustised	369 855	369 855	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	12 445	1 319	6
Kokku võlad ja ettemaksed	12 445	1 319	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	473 171	103 316	369 855	13 527	5
Kokku laenukohustised	473 171	103 316	369 855	13 527	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2023	30.06.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	369 855	369 855	11 126	5
Kokku laenukohustised	369 855	369 855	11 126	

MÜÜDUD	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	88 239	107 001
Kokku müüdid	88 239	107 001

OSTETUD	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	19 624	20 414
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 048	4 062
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267	49
Kokku ostetud	22 939	24 525

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2024

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN KOMPUS	Juhatuse liige	20.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PM148 arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud PM148 arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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) *Möödunud 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 olulistest 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 olulistest osades õiglaselt PM148 arendus OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

21.11.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

PM148 arendus OÜ (registrikood: 12584348) 01.07.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	21.11.2024

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 009 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 441
Kokku	1 134 024
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 134 024
Kokku	1 134 024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	371960	100.00%	Jah