

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 04.06.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: PI KV OÜ

registrikood: 17001713

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 16-2

postisihthnumber: 10116

e-posti aadress: david@propertysolutions.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

PI KV OÜ tegevusvaldkond on kinnisvaraalne tegevus.

Ettevõtte loodi eesmärgiga arendada välja miniladude pinnaks 2024 omandatud korteriomand aadressil Tallinn Pärnu mnt 69-1 üldpindalaga 868m².

Projekti soetamist ning hilisemat arendust finantseeritakse nii omanike laenude kui pangalaenuga, mis annab meile täiendavat kindlustunnet plaani perspektiivi osas.

Kuna pinna osad väljapääsud avanevad tulevase Lutheri kvartali poole, omab pind suurema arendustegevuse lõppemise järel tulevikus suurepärasest nähtavust kõigile antud arendusse kolivate nii elanike kui äride jaoks.

2025.a. eesmärgiks on alustada remonttöödega viimaks pinda seisukorda, mis võimaldaks potentsiaalse miniladude operaatoril avada lähiaastatel pind enda klientide tarbeks.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

PI KV OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	04.06.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 069	0	
Nõuded ja ettemaksed	294	0	
Kokku käibevarad	1 363	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	480 979	0	2
Kokku põhivarad	480 979	0	
Kokku varad	482 342	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 705	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	1 705	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	484 080	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	484 080	0	
Kokku kohustised	485 785	0	
Omakapital			
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 443	0	
Kokku omakapital	-3 443	0	
Kokku kohustised ja omakapital	482 342	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	04.06.2024 - 31.12.2024
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 262
Mitmesugused tegevuskulud	-181
Ärikasum (kahjum)	-3 443
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 443

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PI KV OÜ 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või - kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või – kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
- kohustise võtmisel selle eest saadud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara või finantskohustise algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- põhiosa tagasimaksed (näiteks võetud või antud laenu puhul);
- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil .

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise äripoole ärilistele otsustele.

PI KV OÜ käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	462 225	18 754	480 979
31.12.2024			
Soetusmaksumus	462 225	18 754	480 979
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	462 225	18 754	480 979

	04.06.2024 - 31.12.2024	04.06.2024 - 04.06.2024
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 262	0

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korteriomand aadressil Tallinn Pärnu mnt 69-1

Vastavalt RTJ 5 võimalik laenukulutusi kapitaliseerida.

Laenukulutused on arvestatud lõpetamata projektide maksumusse.

2024.a. 16 104 eur

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Coop Pank	210 000		210 000		7%+euribor	EUR	10.08.2029	
Laen osanik	274 080		274 080		7%	EUR	31.12.2029	6
Pikaajalised laenud kokku	484 080		484 080					
Laenukohustised kokku	484 080		484 080					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	04.06.2024
Ehitised	462 225	0
Kokku	462 225	0

Osaniku laen 1

Lepingu tähtaeg: 31.12.2029

Alusvaluuta: EUR

Intress: 7% aastas

Saadud laen 2024.a. 266 753 eur

Arvestatud intressid 2024.a. 7 327 eur

31.12.2024 kapitaliseeritud laenuintressid 7 327 eur

Laenujääk 31.12.2024 274 080 eur

Laen Coop Pank

Lepingu tähtaeg: 10.08.2029

Alusvaluuta: EUR

Intress: 7%+euribor aastas

Saadud laen 2024.a. 210 000 eur

Arvestatud intressid 2024.a. 8 777 eur

Tasutud intressid 2024.a. 8 777 eur

Laenujääk 31.12.2024 210 000 eur

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 705	1 705
Kokku võlad ja ettemaksed	1 705	1 705

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	04.06.2024	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	274 080	0	3
Kokku laenukohustised	274 080	0	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenu	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	274 080	274 080	7 327	3
Kokku laenukohustised	274 080	274 080	7 327	

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2025

PI KV OÜ (registrikood: 17001713) 04.06.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	20.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 443
Kokku	-3 443
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 443
Kokku	-3 443

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 443
Kokku	-3 443
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 443
Kokku	-3 443

Kahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumist.