

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 04.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Peetri Majad OÜ

registrikood: 16131879

tänava/talu nimi, Kalmuse tee 19
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11911

telefon: +372 5066383

e-posti aadress: mpuidak@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Peetri Majad OÜ asutati 2021. aastal Vana-Tartu maantee 79 kinnistu arendamiseks. Aruandeperioodil ei ole veel kinnistu ja seal asetseva ärihoone parendustööd lõpetatud ning hoone rendile andmine toimub aastal 2022.

2021. aasta netokäibeks kujunes 2 tuhat eurot ning puhaskasumiks 174 tuhat eurot .

Juhatus on kaheliikmeline ja juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

Suhtarvude baasil saab majandusaastat iseloomustada alljärgnevalt:

	2021	2020
Puhasrentaabilus (%)= puhaskasum/ müügitulu*100	6270	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/ lühiajalised kohustused	0,007	0
ROA (%)= puhaskasum/ varad kokku*100	4,46	0
ROE (%)= puhaskasum/ omakapital kokku*100	98,56	0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	04.01.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 764	2 550	
Nõuded ja ettemaksud	14 678	0	2
Kokku käibevarad	24 442	2 550	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 884 000	0	4
Kokku põhivarad	3 884 000	0	
Kokku varad	3 908 442	2 550	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 367 500	0	5
Võlad ja ettemaksud	797 833	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 165 333	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	566 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	566 000	0	
Kokku kohustised	3 731 333	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 559	0	
Kokku omakapital	177 109	2 550	
Kokku kohustised ja omakapital	3 908 442	2 550	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	04.01.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	2 784	
Muud äritulud	340 871	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 188	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 633	
Muud ärikulud	-4 393	
Ärikasum (kahjum)	271 441	
Intressikulud	-96 883	11
Muud finantstulud ja -kulud	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	174 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 559	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes ja tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel. Hoiustelt kogunenud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjate tasumata summad on aasta lõpu seisuga inventeeritud. Vastavalt sellele on nõuded bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärimaa koos seal asetseva ärihoonega. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Ümberhindlusest tulenevad kasumid kahjumid kajastatakse kasumiaruande kirjel muude ärituludena või muude ärikuludena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega soetud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud 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 põhivarale eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20-50 aastat
Muud masinad ja seadmed	5 - 10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	2 –5 aastat

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes tuluna (ettevõtte kui rendileandja) või kuluna (ettevõtte kui rentnik).

Finantskohustised

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. 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.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke;

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 227	2 227	
Ostjatelt laekumata arved	2 227	2 227	
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	12 451	12 451	3
Kokku nõuded ja ettemaksud	14 678	14 678	

Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		04.01.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 451	0	0	0
Kokku maksude ettemaksud ja maksuvõlad	12 451	0	0	0

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte 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 ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
04.01.2021	0
Ostud ja parendused	3 543 129
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	340 871
31.12.2021	3 884 000

	04.01.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 784
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 188

31.12.2021 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse aluseks on sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt koostatud hindamisaktid, mis koostati kasutades võrdlusmeetodit ning tulupõhist meetodit diskonteeritud rahavoogude alusel. Tulupõhisel meetodil kasutatud rahavoogude arvestuses 5-aastast prognoosiperioodi, kapitalisatsioonimäära 7,5% ning diskontomäära 9%.

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikutega	300 000	300 000			6%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud isikutega	566 000	0	566 000		6%	EUR	31.12.2026
Pangalaen	2 067 500	2 067 500	0		6,5%	EUR	11.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 633 500	2 067 500	566 000				
Laenukohustised kokku	2 933 500	2 367 500	566 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	04.01.2021
Ehitised	3 884 000	0
Kokku	3 884 000	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	739 516	739 516
Muud võlad	33 786	33 786
Intressivõlad	33 786	33 786
Saadud ettemaksed	24 531	24 531
Muud saadud ettemaksed	24 531	24 531
Kokku võlad ja ettemaksed	797 833	797 833

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	04.01.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	107 485	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	26 872	0
Kokku tingimuslikud kohustised	134 357	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	04.01.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	04.01.2021 - 31.12.2021	04.01.2021 - 04.01.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 784	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 784	0
Kokku müügitulu	2 784	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üüritegevusest	2 784	0
Kokku müügitulu	2 784	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	04.01.2021 - 31.12.2021	04.01.2021 - 04.01.2021
Intressikulu laenudelt	96 883	0
Kokku intressikulud	96 883	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Wind Group OÜ
--	---------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	04.01.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0
Kokku laenukohustised	300 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 786	0
Kokku võlad ja ettemaksed	33 786	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	04.01.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	566 000	0
Kokku laenukohustised	566 000	0

--

LAENUKOHUSTISED	04.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	896 000	3 000	866 000	33 786
Kokku laenukohustised	0	896 000	3 000	866 000	33 786

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte käibekapital negatiivne 3 141 tuhat eurot.

Bilansipäevajärgselt pikendati pangalaenu tagastamise tähtaega pikaajaliseks summas 2,1 miljonit eurot.

Muud lühiajalised kohustused tasutakse juhtkonna hinnangul äritegevuse rahavoogudest.

Sellest tulenevalt on 2021 raamatupidamise aastaaruanne koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.12.2022

Peetri Majad OÜ (registrikood: 16131879) 04.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK PUIDAK	Juhatuse liige	14.12.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Peetri Majad OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Peetri Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses töövõttude 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 asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Peetri Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Evelin Joakit

Vandeaudiitori number 582

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

14.12.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Peetri Majad OÜ (registrikood: 16131879) 04.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	14.12.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 559
Kokku	174 559

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2784	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Wind Group	10539378	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1700 EUR (Lihtomand)
Avistock OÜ	10954479	Leppneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	850 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5066383
E-posti aadress	mpuidak@gmail.com