

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Negatiivne käibevara	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Peetri Majad OÜ asutati 2021. aastal Vana-Tartu maantee 79 kinnistu arendamiseks. Aruandeaastal teostati kinnistu arendamist ning alustati pindade välja rentimisega.

2022. aasta netokäibeks kujunes 257 tuhat eurot ning kahjumiks 25,7 tuhat eurot .

2023 aastal on plaanis maja lõpuni välja ehitada ja välja rentida.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 814 tuhande euro võrra 31.12.2022 seisuga. Lühiajalised kohustused sisaldavad 571 tuhande euro suuruses kohustusi, mis on allutatud pangalaenule ning seetõttu ei tasuta neid enne pangalaenu tagastamist.

Ülejäänud lühiajalised kohustused tasuti äritegevuse rahavoogudest.

Sellest tulenevalt on 2022 raamatupidamise aastaaruanne koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Suhtarvude baasil saab majandusaastat iseloomustada alljärgnevalt:

	2022	2021
Puhasrentaabilus (%)= puhaskasum/ müügitulu*100	-9,99	6270
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/ lühiajalised kohustused	0,18	0,007
ROA (%)= puhaskasum/ varad kokku*100	-0,5	4,46
ROE (%)= puhaskasum/ omakapital kokku*100	-16,9	98,56

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	103 202	9 764	
Nõuded ja ettemaksud	87 501	14 678	2
Kokku käibevarad	190 703	24 442	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	70 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 854 000	3 884 000	4
Kokku põhivarad	4 924 000	3 884 000	
Kokku varad	5 114 703	3 908 442	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	611 999	2 367 500	5
Võlad ja ettemaksud	392 648	797 833	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 004 647	3 165 333	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 958 673	566 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 958 673	566 000	
Kokku kohustised	4 963 320	3 731 333	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 559	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 726	174 559	
Kokku omakapital	151 383	177 109	
Kokku kohustised ja omakapital	5 114 703	3 908 442	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	04.01.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	257 350	2 784	9
Muud äritulud	156 701	340 871	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-91 678	-32 188	
Mitmesugused tegevuskulud	-48 623	-35 633	
Muud ärikulud	-16 799	-4 393	
Ärikasum (kahjum)	256 951	271 441	
Intressikulud	-284 009	-96 883	11
Muud finantstulud ja -kulud	1 332	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 726	174 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 726	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.

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

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või sihtasutusel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva

Maksustamine

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 kaasnevad 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 dividendimaksule, 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 ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 616	26 616	0	
Ostjatelt laekumata arved	26 616	26 616	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	300	300	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 262	36 262	0	3
Laenunõuded	93 000	23 000	70 000	12
Muud nõuded	1 323	1 323	0	
Intressinõuded	1 323	1 323	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 501	87 501	70 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 227	2 227	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 227	2 227	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 451	12 451	0	3
Laenunõuded	0	0	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 678	14 678		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0
Käibemaks	36 262	12 451	0
Intress	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 262	12 451	0

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
Ostud ja parendused	813 299
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	156 701
31.12.2022	4 854 000

	2022	04.01.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	181 375	2 784
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-91 677	-32 188

31.12.2022 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 9,5%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikutega	520 000	520 000			6%	EUR	2023	12
Lühiajalised laenud kokku	520 000	520 000						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikutega	487 254	0	487 254		6%	EUR	2026	12
Pangalaen	3 500 000	73 516	3 426 484		6,337%	EUR	2027	
Pikaajalised laenud kokku	3 987 254	73 516	3 913 738					
Kapitalirendikohustised kokku	63 418	18 483	44 935					
Laenukohustised kokku	4 570 672	611 999	3 958 673					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikutega	300 000	300 000			6%	EUR	31.12.2022	12
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikutega	566 000	0	566 000		6%	EUR	31.12.2026	12
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

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	4 854 000	3 884 000
Kokku	4 854 000	3 884 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	252 946	252 946	
Muud võlad	92 828	92 828	
Intressivõlad	92 828	92 828	
Saadud ettemaksed	46 874	46 874	
Muud saadud ettemaksed	46 874	46 874	
Kokku võlad ja ettemaksed	392 648	392 648	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
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)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	124 028	145 467
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	24 805	29 092
Kokku tingimuslikud kohustised	148 833	174 559

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	04.01.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	257 350	2 784
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	257 350	2 784
Kokku müügitulu	257 350	2 784
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üüritegevusest	257 350	2 784
Kokku müügitulu	257 350	2 784

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2022	04.01.2021 - 31.12.2021
Intressikulu laenudelt	284 009	96 883
Kokku intressikulud	284 009	96 883

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Wind Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Emaettevõtja	21 323	0	
Kokku nõuded ja ettemaksud	21 323	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	520 000	300 000	5
Kokku laenukohustised	520 000	300 000	

Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	3 000	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 828	33 786	
Kokku võlad ja ettemaksud	95 828	33 786	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Emaettevõtja	70 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksud	70 000	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	487 254	566 000	5
Kokku laenukohustised	487 254	566 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	90 000	0	90 000	1 323	
Kokku antud laenud	0	90 000	0	90 000	1 323	

LAENUKOHUSTISED	04.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	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	896 000	3 000	866 000	33 786	
Kokku laenukohustised	0	896 000	3 000	866 000	33 786	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	866 000	146 254	5 000	1 007 254	50 041	
Kokku laenukohustised	866 000	146 254	5 000	1 007 254	50 041	

OSTETUD	2022	
	Teenused	
Emaettevõtja		26 000
Kokku ostetud		26 000

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

Lisa 13 Negatiivne käibevara

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 814 tuhande euro võrra 31.12.2022 seisuga. Lühiajalised kohustused sisaldavad 571 tuhande euro suuruses kohustusi, mis on allutatud pangalaenule ning seetõttu ei tasuta neid enne pangalaenu tagastamist.

Ülejäänud lühiajalised kohustused tasuti äritegevuse rahavoogudest.

Sellest tulenevalt on 2022 raamatupidamise aastaaruanne koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2024

Peetri Majad OÜ (registrikood: 16131879) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK PUIDAK	Juhatuse liige	04.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Peetri Majad OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Peetri Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatusse 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 Peetri Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Evelin Joakit

Vandeauditori number 582

Auditoriteenuse OÜ

Auditoriteenuse tegevusloa number 73

Telliskivi tn 57/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

04.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Peetri Majad OÜ (registrikood: 16131879) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	04.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 726
Kokku	148 833
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	148 833
Kokku	148 833

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	257350	100.00%	Jah

Sidevahendid

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