

Majandusaasta aruanne

OÜ PRATEGLI INVEST

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood	10682638
Aadress:	Saeveski 10, Tallinn 11214
Telefon:	+372 67 12 880
Faks:	+372 67 12 888
E-mail	peter@prategli.ee
Tegevjuht:	Peter Lind
Audiitorkontroll:	Toomas Villemssi audiitorbüroo

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE SKEEM 1.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID.....	10
<i>Arvestuse alused.....</i>	<i>10</i>
<i>Nõuete hindamine.....</i>	<i>10</i>
<i>Kinnisvarainvesteeringud.....</i>	<i>10</i>
<i>Materiaalne põhivara.....</i>	<i>10</i>
<i>Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse.....</i>	<i>11</i>
<i>Rahavood.....</i>	<i>11</i>
<i>Tehingud välisvaluutas.....</i>	<i>11</i>
<i>Kasutus- ja kapitalirent.....</i>	<i>11</i>
<i>Tulu.....</i>	<i>11</i>
<i>Puhkusetasude reserv.....</i>	<i>11</i>
<i>Reservide moodustamine.....</i>	<i>11</i>
LISA 1. RAHA JA PANGAKONTOD.....	12
LISA 2. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....	12
LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	12
LISA 4. SIDUSETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD.....	13
LISA 5. MUUD AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID.....	13
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	14
LISA 7. MATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE.....	14
LISA 8. VÕLAKOHUSTUSED.....	15
LISA 9. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA.....	16
LISA 10. KAPITALIRENT.....	16
LISA 11. MAKSUVÕLAD JA MAKSUDE ETTEMAKSUD.....	17
LISA 12. SAADUD JA ANTUD ETTEMAKSED.....	17
LISA 13. MUUGITULU.....	17
LISA 14. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	17
LISA 15. TULUMAKS.....	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	19
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK.....	20
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD.....	21

Tegevusaruanne

OÜ Prategli Invest alustas tegevust 2001. aastal. Põhitegevus on kinnisvara haldamine ja finantsinvesteeringud.

2004.aastast hakati kinnisvarainvesteeringuid kajastama õiglase väärtuse meetodil, enne 2004.a. kajastati kinnisvarainvesteeringuid „soetusmaksumus miinus kulum meetodil“. 2007. aastal jätkatakse eksperthinnangute alusel õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteeringute kajastamist.

Tänu kinnisvarahindade ülikiirele kasvule viimaste aastate jooksul on ettevõtte kasum kasvanud 53 755 823 krooni võrra. See summa koosneb nelja aasta jooksul õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute korrigeerimistest tekkinud tulust. Järgneva, 2008.

majandusaasta jooksul nii suurt kinnisvarahinnatõusu ei oodata.

2007. aasta tähtsamad sündmused: Valmis Kalmistu tee 22 uus tootmis-büroohoone, mis on täies mahus välja renditud. Müüdi kinnistu aadressil Pärnu mnt 457. Alustati tootmishoone projekteerimistööd Tănassilma tööstuspargis. Nimetatud hoone valmimistähtaeg on 2008.

majandusaasta sügisel ning hoone renditakse täies mahus kliendile välja. Alustati renoveerimistööd Paides, Pärnu tn 118, kuhu tekivad ehitustööde tulemusel lisarendipinnad.

OÜ Prategli Invest finantseerib oma tegevust 2007.a. nii omavahenditest, kui ka võõrvahenditest, laenu näol.

OÜ Prategli Invest juhatus koosneb viiest liikmest, palka makstakse ainult ühele. Palkade ja muude tasudena on juhatuse liikmele 2007. majandusaasta jooksul arvestatud 270 336 krooni.

Juhatusel liikmete ei ole ette nähtud mingeid soodustusi ega tasusid ametist lahkumise või tagasikutsumise korral.

OÜ Prategli Investis oli 2007.a. viis töötajat. Töötajatele arvestatud töötasud 2007.a. moodustasid kokku 855 465 krooni.

2007 aastat iseloomustavad suhtarvud:

	2007	2006
Kasumi kasv ((puhaskasum 2008-puhaskasum 2007)/puhaskasum 2007*100)	23,57%	17,5%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu*100)	167,89%	156,9%
ROA (puhaskasum/varad*100)	17,94%	18,3%
ROE (puhaskasum/omakapital kokku*100)	34,94%	43,5%

Peter Lind
Juhatusel liige

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Prategli Invest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 17.03.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Prategli Invest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. aprillil 2008.a

Toomas Linamäe	juhatuse liige	_____
Peter Lind	juhatuse liige	_____
Ivar Valdmaa	juhatuse liige	_____
Toivo Jurtom	juhatuse liige	_____
Enn Õunpuu	juhatuse liige	_____

Bilanss

AKTIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	309 138	222 421
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	8 129 973	0
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	1 060 768	1 081 125
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	1 412	1 148 109
Muud lühiajalised nõuded	3	3 261 972	2 947
Ettemaksed teenuste eest	12	<u>32 584</u>	<u>25 955</u>
Kokku		4 356 736	2 258 136
Käibevara kokku		<u>12 795 847</u>	<u>2 480 557</u>
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4,5	1 897 878	1 518 463
Kinnisvarainvesteeringud	6	140 940 195	113 621 195
Materiaalne põhivara	7		
Maa ja ehitised		0	78 969
Inventar		378 219	356 924
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		<u>4 142 205</u>	<u>9 114 310</u>
		4 520 424	9 550 203
Põhivara kokku		<u>147 358 497</u>	<u>124 689 861</u>
AKTIVA KOKKU		160 154 344	127 170 418

PASSIVA	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed	8,10	5 523 847	7 944 012
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		1 525 687	9 329 391
Võlad töötajatele		55 192	57 673
Maksuvõlad	11	272 824	97 502
Muud võlad	8	257 792	147 066
Saadud ettemaksed	12	1 843 274	132 965
		3 954 769	9 764 597
Lühiajalised kohustused kokku		9 478 616	17 708 609
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
laenud, kapitalirendikohustused	8,10	68 422 427	55 947 465
Pikaajalised kohustused kokku		68 422 427	55 947 465
Kohustused kokku		77 901 043	73 656 074
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		3 000 000	3 000 000
Ülekurss		3 000 000	3 000 000
Kohustuslik reservkapital		300 000	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		47 214 344	23 957 293
Aruandeaasta kasum		28 738 957	23 257 051
Omakapital kokku		82 253 301	53 514 344
PASSIVA KOKKU		160 154 344	127 170 418

Kasumiaruanne skeem 1

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	13	17 117 800	14 820 570
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	19 279 482	18 131 345
Muud äritulud		14 664 449	0
		51 061 731	32 951 915
Kaubad, toore, materjal, teenused		2 593 791	2 399 302
Mitmesugused tegevuskulud		6 713 519	3 434 718
Tööjõukulud			
Palgakulu		855 351	877 961
Sotsiaalmaksud		256 182	291 961
		1 111 533	1 169 922
Amortisatsioon	7	172 786	123 186
Muud ärikulud		14 444	12 087
		10 606 073	7 139 215
Ärikasum		40 455 658	25 812 700
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud investeeringutelt			
sidusettevõtetesse	4	379 415	342 236
intressikulud		-4 680 997	-2 895 900
muud finantstulud ja -kulud		-7 415 119	-1 985
		-11 716 701	-2 555 649
ARUANDEAASTA KASUM		28 738 957	23 257 051

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod, kroonides

	Lisa	2007	2006
Aruandeaasta kasum		28 738 957	23 257 051
Korrigeerimised (+/-)			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	7	172 786	123 186
Kasum põhivara müügist		-14 620 035	0
Kasum investeringutelt kapitaliosaluse meetodil	4	-379 415	-342 236
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	-19 279 482	-18 131 345
Muu finantskulu,-tulu	2	7 706 995	2 118
Intressikulu	8	4 680 997	2 895 900
Intressitulu		-296 916	-133
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust		6 723 887	7 804 541
Nõuded ostjate vastu		20 357	23 429
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		1 146 697	-1 148 109
Muud lühiajalised nõuded		2 947	-2 945
Tulevaste perioodide kulud		-6 629	1 749
Võlad töövõtjatele		-2 481	34 929
Maksuvõlad		175 322	-10 462
Võlgnevus tarnijatele		-7 803 704	8 837 641
Ostjate ettemaksed		1 710 309	124 528
Viitvõlad		-282	0
Põhitegevuse genereeritud raha		-4 757 464	15 665 301
Intressimaksed	8	-4 569 988	-2 667 947
Rahavood äritegevusest		-9 327 452	12 997 354
Rahavood investeerimisest			
Põhivara soetamine	7	-17 651 648	-9 461 771
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	6	-430 878	-19 649 850
Pikaajalise finantsinvesteeringu soetamine		0	-30 000
Põhivara müük		29 520 036	0
Muude finantsinvesteeringute soetamine	2	-15 836 969	0
Antud laenud		-4 400 000	0
Antud laenude tagasimaksed		1 300 000	0
Intresside laekumised		134 944	133
Rahavood investeerimisest kokku		-7 364 515	-29 141 488
Rahavood finantseerimisest			
laenu võtmine	8	18 849 369	20 546 424
laenu tagasimaksed	8	-8 602 759	-4 081 393
kapitalirendimaksed	10	-107 229	-102 745
maa järelmaks	8	-84 584	-63 832
Rahavood finantseerimisest kokku		10 054 797	16 298 454
Rahavood kokku		86 717	154 320
Raha perioodi alguses	1	222 421	68 101
Raha perioodi lõpus	1	309 138	222 421
Rahajäägi muutus		86 717	154 320

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurs	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.06	3 000 000	3 000 000	300 000	4 159 574	19 797 719	30 257 293
Eelmise perioodi kasum				19 797 719	-19 797 719	0
2006.a. kasum					23 257 051	23 257 051
Seisuga 31.12.06	3 000 000	3 000 000	300 000	23 957 293	23 257 051	53 514 344
Seisuga 01.01.07	3 000 000	3 000 000	300 000	23 957 293	23 257 051	53 514 344
Eelmise perioodi kasum				23 257 051	-23 257 051	0
2007.a. kasum					28 738 957	28 738 957
Seisuga 31.12.07	3 000 000	3 000 000	300 000	47 214 344	28 738 957	82 253 301

Vastavalt OÜ Prategli Invest põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 3 000 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 12 000 000 krooni.

Osakapitali suuruseks on 3 000 000 krooni, millest neljale juriidilisele isikule kuulub 20%, nominaalväärtusega 600 000 krooni, alates 2006-ndast majandusaastast ühele juriidilisest isikust osanikule 17% nominaalväärtusega 510 000 krooni ja ühele juriidilisest isikust osanikule 3% nominaalväärtusega 90 000 krooni.

2006. majandusaasta eksperthinnangu põhjal kallinesid kinnisvarainvesteeringud 18 131 345 krooni võrra ja 2007. majandusaastal 19 279 482 krooni võrra.

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ Prategli Invest 2007. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Alates 01.01.2004.a. otsustati kinnisvarainvesteeringuid hakata bilansis kajastama õiglase väärtuse meetodil senise (soetusmaksumus millest on maha arvatud kulum) meetodi asemel.

2007. jätkati kinnisvarainvesteeringute bilansis kajastamist õiglase väärtuse meetodil.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastati kuni 31.12.2003.a. bilansis soetusmaksumus-kulum meetodil.

Kinnisvarainvesteeringutelt arvestati amortisatsiooni 5% aastas.

Alates 01.01.2004.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

transpordivahendid jm inventar	20% aastas
Maad ei amortiseerita.	

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töötajate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Prategli Invest moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	17 763	15 114
Pangakontod EEK	291 375	207 307
Kokku	309 138	222 421

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

2007. majandusaasta jooksul soetas Prategli Invest OÜ börsil kaubeldavaid aktsiaid hinnaga 15 836 969 krooni. Aktsiad on bilansis kajastatud õiglases väärtuses 8 129 973, kahjum finantsinvesteeringute ümberhindamisest bilansipäeva seisuga 31.12.2007, suuruses 7 706 996 krooni on kajastatud kasumiaruandes real muud finantstulud ja-kulud.

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 060 768 krooni, ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud1- 3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
992 314	18 002	17 291	33 161	0	1 060 768

Võrdluseks 2006 majandusaasta andmed

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud1- 3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
1 056 999	12 981	8 962	2 183	0	1 081 125

Muud lühiajalised nõuded

Prategli Invest OÜ on andnud 2007. majandusaastal laenu järgnevalt:

Laenusaja	laenusumma	intress	kogunenud intress	tagasimakse tähtaeg
Rosier Team OÜ	100 000	10%	3 123	30.06.2008
Elcogen AS	3 000 000	10%	158 849	31.12.2008
Kokku	3 100 000		161 972	

Kokku muud lühiajalised nõuded 3 261 972 krooni.

2006. majandusaastal Prategli Invest OÜ lühiajalisi laene andnud ei olnud.

Laenusajaad on ühtlasi ka Prategli Invest OÜ seotud osapoolteks.

Lisa 4. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad**OÜ Prategli Invest sidusettevõtjateks oli 2007. aastal:**

Nimi	Tegevusala	Asukoht
OÜ Vallenson	Kinnisvara arendus	Väike-Kaar 54, Tartu

	OÜ Vallenson	
	2007	2006
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	1	1
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0	0
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	0	0
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	1	1
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	35/35	35/35
Soetusmaksumus aasta alguses	14 000	14 000
Turuhind aasta alguses	*	*
Bilansiline maksumus aasta alguses	859 342	517 106
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	379 415	342 236
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	0
Aruandeaastal laekunud dividendid	0	0
Bilansiline maksumus aasta lõpus	1 238 756	859 342
Turuhind aasta lõpus		*
Soetusmaksumus aasta lõpus	14 000	14 000

* Ei ole börsil noteeritud

Lisa 5. Muud aktsiad ja väärtpaberid

	AS EGCC aktsiad		Elcogen AS aktsiad		Otepää Golf aktsiad		
	Kogus	Summa krooni	Kogus	Summa krooni	Kogus	summa krooni	Kokku krooni
Algsaldo 31.12.2006	1	309 803	1670	49 318	1	300 000	659 121
Soetatud 2007	0		0		0		0
Lõpsaldo 31.12.2007	1	309 803	1 670	49 318	1	300 000	659 121

AS EGCC ja Otepää Golf aktsiad on kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

2007 majandusaastal Elcogeni aktsiad vastavalt Prategli osalusele Elcogeni omakapitalist üles hinnatud ei ole

EGCC AS, Otepää Golf, AS Elcogeni aktsiad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Õiglane väärtus 31.12.2006	113 621 195
Ostud perioodi jooksul	430 878
Kalmistu tee 22 hoone valmimine	22 508 641
müügid perioodi jooksul	-14 900 000
Jääkmaksumus 31.12.07	121 660 714
Ümberhindlus	19 279 482
Õiglane väärtus 31.12.07	140 940 195
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2007	140 940 195

Võrdluseks 2006. a andmed.

Õiglane väärtus 31.12.2005	75 840 000
Ostud perioodi jooksul	19 649 850
Jääkmaksumus 31.12.06	95 489 850
Ümberhindlus	18 131 345
Õiglane väärtus 31.12.06	113 621 195
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.06	113 621 195

2007.aastal hinnati kinnisvara investeeringud eksperthinnangu alusel ümber.

Alates 01.01.2004 otsustati kinnisvarainvesteeringuid hakata kajastama õiglase väärtuse meetodil.

2005, 2006. ja 2007. aasta kohta tehti uued eksperthinnangud.

majandusaasta	renditulu	Otsesed hoolduskulud
2004	6 834 231	1 440 254
2005	9 137 204	1 931 819
2006 (lisa 13)	11 779 525	2 399 302
2007 (lisa 13)	13 378 942	2 593 791

Hoolduskulude kohta esitatakse rentnikele eraldi arved, kui lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

Lisa 7. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	350 000	466 232	9 114 310	0	9 930 542
Soetamine		115 112	17 236 536	300 000	17 651 648
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks			22 508 641	0	-22 508 641
Soetusmaksumus 31.12.2007	350 000	581 344	3 842 205	300 000	5 073 549
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	271 031	109 308	0	0	380 339
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	78 969	93 817	0	0	172 786
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	350 000	203 125	0	0	553 125
Jääkmaksumus 31.12.2006	78 969	356 924	9 114 310	0	9 550 203
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	378 219	3 842 205	300 000	4 520 424

2006. majandusaasta andmed:

	Maa ja ehitised	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	350 000	118 771	0	468 771
Soetamine		347 461	9 114 310	9 461 771
Soetusmaksumus 31.12.2006	350 000	466 232	9 114 310	9 930 542
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	187 031	70 122	0	257 153
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	84 000	39 186	0	123 186
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	271 031	109 308	0	380 339
Jääkmaksumus 31.12.2005	162 969	48 649	0	211 618
Jääkmaksumus 31.12.2006	78 969	356 924	9 114 310	9 550 203

2007. aastal soetati inventari: 1 kmpl büroomööblit.

2007-nda majandusaasta jooksul alustati projekteerimistevast Tännasilma tööstuspargis, kuhu püstitatakse uus lao- ja tootmishoone, mis kuulub täies mahus väljarentimisele. Valmimata ehitisena kajastatud valmimisjärgus hoone on arvele võetud soetusmaksumuses.

2006. aastal lõpetamata ehitisena summas 9 114 310 krooni kajastatud lao- ja tootmishoone Kalmistu tee 22 valmis 2007. majandusaastal ning objekti 2007. majandusaasta ehituskulud on kajastatud kirjel „ostud perioodi jooksul”. Valminud ehitise omahind oli 22 508 641 kr, mis peale valmimist on ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks.

Ettemaksena on kajastatud makse kinnistu eest, mis ka aastaaruande koostamise seisuga on veel ettemakse staatuses. Lõpetamata ehitised ja ettemaksed on bilansis ühel real, kokku 4 142 205 krooni.

Lisa 8. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2007.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
				Eurib	
Laen Sampo pangast	3 971 196	53 740 339	57 711 535	6M+2,25%	17.09.2018
				Eurib	
Investeeringislaen Sampo pangast	0	14 114 880	14 114 880	6M+2,25%	23.01.2018
Maa järelmaks Eesti Vabariigile	20 750	0	20 750	10%	10.07.2008
Kokku	3 991 946	67 855 219	71 847 165		
Osanikele					
Laen OÜ-lt Gracile Projekt	120 000		120 000	10%	31.12.2008
Laen AS-lt Hamresol	500 000		500 000	10%	31.12.2008
Laen AS-lt Genofen	800 000		1 300 000	10%	28.02.2008
Sidusettevõtjatele kokku	1 420 000		1 420 000		
Maa liisingmakse Hansapank					
Rakvere, Kauba 3a (lisa 10)	111 901	567 208	679 109	5 476%	15.06.2013
Liisingmakse kokku	111 901	567 208	679 109		
Kokku	5 523 847	68 422 427	73 946 274		

Sampo pangast on laenu summat suurendatud 17 429 369 krooni võrra. Laenu on tagasi makstud Sampo pangale 3 617 759 krooni.

Maa järelmaks Eesti Vabariigile koosneb Eesti kroonides tagastatavast osast. 2007. majandusaastal on maa järelmaks tasutud summas 84 584 krooni.

2007.a. maksti ära laenu Gracile Projekt OÜ-le summas 3 485 000 krooni, Garela Projekt OÜ-le 1 000 000 krooni ja Genofen AS-le 500 000 krooni. Juurde laenati osanikelt 1 420 000 krooni.

Kokku on laenu suurendatud 18 849 369 krooni võrra ja tagastatud on laene 8 602 759 krooni ulatuses.

Tasumata intressid on arvele võetud muude võlgade kirjel summas 257 792. Intresse saadud laenudelt on 2007. majandusaasta jooksul kuludesse kantud tekkepõhiselt 4 680 997 krooni ulatuses, sellest tasutud 4 569 988 krooni.

2006. majandusaastal oli intressikulu 2 895 900, tasumata intresse 146 784 krooni väärtuses ja tasutud intresse 2 667 947 krooni ulatuses.

Võrdlusandmed: võlakohustused seisuga 31.12.2006.a

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
				Eurib	
Laen Sampo pangast	2 746 451	41 153 474	43 899 925	6M+2,25%	17.09.2018
				Eurib	
Investeeringislaen Sampo pangast	0	14 114 880	14 114 880	6M+2,25%	17.03.2008
Maa järelmaks Eesti Vabariigile	105 334	0	105 334	10%	10.07.2007
Kokku	2 851 785	55 268 354	58 120 139		
Osanikele					
Laen OÜ-lt Gracile Projekt	3 485 000		3 485 000	10%	30.04.2007
Laen OÜ-lt Garela Projekt	1 000 000		1 000 000	10%	30.04.2007
Laen AS-ilt Hamresol	500 000		500 000	10%	01.05.2007
Sidusettevõtjatele kokku	4 985 000		4 985 000		
Maa liisingmakse Hansapank					
Rakvere, Kauba 3a (lisa 10)	107 227	679 111	786 338	5 476%	15.06.2013
Liisingmakse kokku	107 227	679 111	786 338		
Kokku	7 944 012	55 947 465	63 891 477		

Lisa 9. Laenu tagatis ja panditud vara

Sampo pangast võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Sampo panga kasuks järgmistele kinnistutele

Tallinnas: Saeveski 10

Saeveski 10a

Kalmistu tee 22

Mõtteline osa kinnistust Tănassilma tööstuspargis.

Lisa 10. Kapitalirent

OÜ Prategli Invest rendib kapitalirenditingimustel kinnisvara Rakveres soetusväärtuses 1 310 000 krooni, õiglases väärtuses 3 350 000 krooni. 2007. aastal tasuti liisingumakseid 107 229 krooni, 2006. aastal tasuti liisingumakseid 102 745 krooni.

2008. aastal tuleb tasuda osamakset 111 901 krooni, 2009-2013 aastatel 567 208 krooni.

Lisa 11. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	Maksuvõlg 31.12.2007	Maksuvõlg 31.12.2006
Käibemaks (-ettemakse)	238 692	-1 148 109
Sotsiaalmaksuvõlg	21 090	58 424
Isikutulumaks	11 338	34 796
Töötuskindlustus	396	1 016
Kogumispension	702	1 339
Maamaks	-1 412	0
Tulumaks erisoodustusest	0	1 195
Viivised	606	732
Kokku maksuvõlg	272 824	97 502
Kokku maksude ettemakse	1 412	1 148 109

Lisa 12. Saadud ja antud ettemaksed

Saadud ettemaksetena summas 1 843 274 krooni on bilansis kajastatud tagatisena laekunud üürideposiidid rentnikelt. Seisuga 31.12.2006 oli ettemaksetena rendi eest laekunud 122 487 kr.

Ettemakseid on tehtud 32 584 krooni ulatuses, millest 10 400 krooni eest ehitusmaterjalide eest ja 22 184 krooni kindlustuse eest. Seisuga 31.12.2006.a. oli ettemakseid tehtud 25 955 krooni ulatuses, millest 13 830 ehitusmaterjalide ja 12 125 krooni kindlustuse eest.

Lisa 13. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2007		2006	
Rent (EMTAK 68201)	13 378 942	78,16%	11 779 525	79,48%
Kinnisvara hooldus ja remonditeenused (EMTAK 68201)	3 471 956	20,28%	2 708 689	18,28%
Raamatupidamisteenus ja konsultatsioon (EMTAK 649)	266 902	1,56%	332 356	2,24%
Kokku	17 117 800	100%	14 820 570	100%

Kogu müük on toimunud Eesti piires.

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- Sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Prategli Invest OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas 2007.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid	Ostude	Müükide	Ostud	Müügid	Ostude	Müükide
	2007	2007	saldo	saldo	2006	2006	saldo	saldo
			2007	2007			2006	2006
Gracile Projekt OÜ	0	21 300	0	2 272	70 000	32 950	0	6 254
Genofen AS	1 346 322	28 988	9 794	2 065	124 392	37 350	9 794	1 859
Garela Projekt OÜ	94 000	14 700	0	5 782	80 000	21 150	0	1 652
Rosier Team OÜ	0	11 200	0	1 652	0	13 100	0	4 336
Proudel Haldus OÜ	0	14 700	0	1 033	47 809	47 625	0	1 652
Hamresol AS	0	77 410	0	6 938	120 000	52 566	0	1 446
Elcogen AS	0	172 571	0	32 779	0	170 460	0	16 632
5K Ehitusgrupp OÜ	0	46 872	0	13 031	0	0	0	0
Clandering OÜ	0	5 075	0	0	0	0	0	0
Vääna Kodu OÜ	0	2 450	0	0	0	0	0	0
	1 440 322	395 266	9 794	65 552	442 201	375 201	9 794	33 831

Gracile Projekt OÜ, Genofen AS, Garela Projekt OÜ, Rosier Team OÜ, Proudel Haldus OÜ ja Hamresol AS on Prategli Invest OÜ osanikud. Prategli Invest OÜ omab 1670 Elcogen AS aktsiat, 5K Ehitusgrupp OÜ on Hamresol OÜ sidusettevõtte, Clandering OÜ on AS Genofen tütarettevõtte ja Vääna Kodu OÜ AS Genofeni sidusettevõtte

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

Seotud osapooltelt saadud laenud on toodud lisas 8, seotud osapooltele antud laenud lisas 3.

Lisa 15. Tulumaks

2007. majandusaasta kasum oli 28 738 957 krooni. Eelmiste perioodide jaotamata kasum oli 47 214 344 krooni. Kokku on jaotamata kasumit seisuga 31.12.2007 75 953 301 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 15 950 193 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 60 003 108 krooni.

2006. majandusaasta kasum oli 23 257 051 krooni. Eelmiste perioodide jaotamata kasum oli 23 957 293 krooni. Kokku oli jaotamata kasumit seisuga 31.12.2006 47 214 344 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, oli 10 387 156 krooni, netodividendidena oli 2006. majandusaasta põhjal võimalik välja maksta vähemalt 36 827 188 krooni.

Sõltumatu audiitori aruanne

.....

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

2007 majandusaasta puhaskasum	28 738 957
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	<u>47 214 344</u>
Kokku jaotamata kasum	75 953 301

Juhatus teeb ettepaneku kogunenud kasumit mitte jaotada.

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Prategli Invest juhatus on koostanud 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 30.aprillil 2008 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Toomas Linamäe	juhatuse liige	_____
Peter Lind	juhatuse liige	_____
Ivar Valdmaa	juhatuse liige	_____
Toivo Jurtom	juhatuse liige	_____
Enn Õunpuu	juhatuse liige	_____

Osanike nimekiri

OÜ Gracile Projekt (reg.kood 10679530) 20%, nimiväärtusega 600 000 krooni

AS Genofen (reg.kood 10101713) 20%, nimiväärtusega 600 000 krooni

OÜ Garela Projekt (reg.kood 10680504) 20%, nimiväärtusega 600 000 krooni

AS Hamresol (reg.kood 10260311) 20%, nimiväärtusega 600 000 krooni

OÜ Proudell Haldus (reg.kood 10636727) 17%, nimiväärtusega 510 000 krooni

OÜ Rosier Team (reg.kood 10749874) 3%, nimiväärtusega 90 000 krooni

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNEHarju Maakohus
Registriesakond**SISSE TULNUD**

24-07-2008

OÜ PRATEGLI INVEST OSANIKELE

Oleme auditeerinud kaasatud OÜ PRATEGLI INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2007.a. bilansi mahuks 160 154 344 krooni ning 2007.aasta finantstulemuseks 28 738 957 krooni kasumit, olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ PRATEGLI INVEST finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 11. juunil 2008.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor