

Majandusaasta aruanne

OÜ PRATEGLI INVEST

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

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 FINANTSINVESTEEINGUD.....	12
LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	12
LISA 4. SIDUSETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD.....	13
LISA 5. MUUD AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID.....	13
LISA 6. KINNISVARAINVESTEEINGUD.....	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. MÜÜGITULU.....	17
LISA 14. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA.....	17
LISA 15. TULUMAKS.....	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	19
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK.....	20
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD.....	21
MÜÜGITULU.....	22
OSANIKE NIMEKIRI.....	23

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“. 2008. aastal jätkatakse eksperthinnangute alusel õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteeringute kajastamist. Kuni 2007 majandusaasta lõpuni on tänu kinnisvarahindade ülikiirele kasvule ettevõtte kasum kasvanud 53 755 823 krooni võrra. See summa koosneb nelja aasta jooksul õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute korrigeerimistest tekkinud tulust. 2009. majandusaasta jooksul tekkis nimetatud meetodil kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel kahjum suuruses 5 449 716 krooni.

Samuti on kahanenud finantsinvesteeringute väärtus (väärtpaberid), mille tulemusel vähenes 2008 majandusaasta kasum 5 970 743 krooni võrra

2008. aasta tähtsamad sündmused: Valmis Tänassilma tehnopargis uus tootmis-büroohoone, mis on täies mahus välja renditud ühele rentnikule.

OÜ Prategli Invest finantseerib oma tegevust 2008.a. nii omavahenditest, kui ka võõrvahenditest, laenu näol.

OÜ Prategli Invest juhatus koosnes 2008 majandusaastal viiest liikmest, palka maksti ainult ühele. Palkade ja muude tasudena on juhatuse liikmele 2008. majandusaasta jooksul arvestatud 310 886 krooni. Juhatuse liikmete ei ole ette nähtud mingeid soodustusi ega tasusid ametist lahkumise või tagasikutsumise korral. Alates 15.06.2009 on juhatus kolmeliikmeline.

OÜ Prategli Investis oli 2008.a. viis töötajat. Töötajatele arvestatud töötasud 2008.a. moodustasid kokku 991 622 krooni.

2008 aastat iseloomustavad suhtarvud:

	2008	2007
Kasumi kahanemine 2008 (2007 majandusaasta suhtarv on kasumi kasv) ((puhaskasum 2008-puhaskasum 2007)/puhaskasum 2007*100)	87,99%	23,57%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu*100)	11,28%	167,89%
ROA (puhaskasum/varad*100)	1,51%	17,94%
ROE (puhaskasum/omakapital kokku*100)	4,03%	34,94%

Peter Lind
Juhatuse 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 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 04.05.2009 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 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20. juuni 2009.a

Peter Lind	juhatuse liige	_____
Toivo Jurtom	juhatuse liige	_____
Enn Õunpuu	juhatuse liige	_____

Bilanss

AKTIVA	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara	1		
Raha ja pangakontod		1 845 005	309 138
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	2 159 231	8 129 973
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	1 990 100	1 060 768
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	114	1 412
Muud lühiajalised nõuded	3	1 670 809	3 261 972
Ettemaksed teenuste eest	12	36 606	32 584
Kokku		3 697 629	4 356 736
Käibevara kokku		7 701 865	12 795 847
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4;5	2 357 662	1 897 878
Kinnisvarainvesteeringud	6	218 530 301	140 940 195
Materiaalne põhivara	7		
Inventar		376 105	378 219
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		0	4 142 205
		376 105	4 520 424
Põhivara kokku		221 264 068	147 358 497
AKTIVA KOKKU		228 965 933	160 154 344

PASSIVA	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed	8;10	9 984 711	5 523 847
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		3 307 750	1 525 687
Võlad töötajatele		71 274	55 192
Maksuvõlad	11	492 164	272 824
Muud võlad	8	956 253	257 792
Saadud ettemaksed	12	<u>1 788 918</u>	<u>1 843 274</u>
		6 616 359	3 954 769
Lühiajalised kohustused kokku		<u>16 601 070</u>	<u>9 478 616</u>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
laenud, kapitalirendikohustused	8;10	126 658 790	68 422 427
Pikaajalised kohustused kokku		<u>126 658 790</u>	<u>68 422 427</u>
Kohustused kokku		143 259 860	77 901 043
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		75 953 301	47 214 344
Aruandeaasta kasum		3 452 772	28 738 957
Omakapital kokku		<u>85 706 073</u>	<u>82 253 301</u>
PASSIVA KOKKU		228 965 933	160 154 344

Kasumiaruanne skeem 1

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	13	30 607 793	17 117 800
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	0	19 279 482
Muud äritulud		71 532	14 664 449
		<u>30 679 325</u>	<u>51 061 731</u>
Kaubad, toore, materjal, teenused		2 672 952	2 593 791
Mitmesugused tegevuskulud		4 454 767	6 713 519
Tööjõukulud			
Palgakulu		991 622	855 351
Sotsiaalmaksud		337 523	256 182
		<u>1 329 145</u>	<u>1 111 533</u>
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	115 115	172 786
Muud ärikulud		349 767	14 444
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	5 449 716	0
		<u>14 371 462</u>	<u>10 606 073</u>
Ärikasum		16 307 863	40 455 658
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud investeeringutelt			
sidusettevõtetesse	4	459 784	379 415
intressikulud		-7 937 120	-4 680 997
kahjum valuutakursi muutustest		-2 381	0
muud finantstulud ja -kulud		-5 375 374	-7 415 119
		<u>-12 855 091</u>	<u>-11 716 701</u>
ARUANDEAASTA KASUM		3 452 772	28 738 957

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod, kroonides

	Lisa	2008	2007
Puhaskasum		3 452 772	28 738 957
Korrigeerimised (+/-)			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	7	115 115	172 786
Kasum põhivara müügist		0	-14 620 035
Kasum investeringutelt kapitaliosaluse meetodil	4	-459 784	-379 415
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	5 449 716	-19 279 482
Muu finantskulu,-tulu		5 973 125	7 706 995
Intressikulu	8	7 937 120	4 680 997
Intressitulu		-336 027	-296 916
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust		22 132 037	6 723 887
Nõuded ostjate vastu	3	-929 332	20 357
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	1 298	1 146 697
Muud lühiajalised nõuded		0	2 947
Tulevaste perioodide kulud		-4 022	-6 629
Võlad töövõtjatele		16 082	-2 481
Maksuvõlad	11	219 340	175 322
Võlgnevus tarnijatele		1 782 063	-7 803 704
Ostjate ettemaksed		-54 356	1 710 309
Viitvõlad		0	-282
Põhitegevuse genereeritud raha		1 031 073	-4 757 464
intressimaksed	8	-7 238 659	-4 569 988
Rahavood äritegevusest		-7 238 659	-9 327 452
Rahavood investeerimisest			
Põhivara soetamine	7	-113 000	-115 112
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	6;7	-78 897 617	-17 967 414
Põhivara müük		0	29 520 036
Muude finantsinvesteeringute soetamine		0	-15 836 969
Antud laenud		0	-4 400 000
Antud laenude tagasimaksed	3	1 500 000	1 300 000
Intresside laekumised		427 190	134 944
Rahavood investeerimisest kokku		-77 083 427	-7 364 515
Rahavood finantseerimisest			
laenu võtmine	8	67 461 355	18 849 369
laenu tagasimaksed	8	-4 654 603	-8 602 759
kapitalirendimaksed	10	-111 909	-107 229
maa järelmaks		0	-84 584
Rahavood finantseerimisest kokku		62 694 843	10 054 797
Rahavood kokku		1 535 867	86 717
Raha perioodi alguses	1	309 138	222 421
Raha perioodi lõpus	1	1 845 005	309 138
Rahajäägi muutus		1 535 867	86 717

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurs	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
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
Seisuga 01.01.08	3 000 000	3 000 000	300 000	47 214 344	28 738 957	82 253 301
Eelmise perioodi kasum				28 738 957	-28 738 957	0
2008.a. kasum					3 452 772	3 452 772
Seisuga 31.12.08	3 000 000	3 000 000	300 000	75 953 301	3 452 772	85 706 073

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.

2007. majandusaasta eksperthinnangu põhjal kallinesid kinnisvarainvesteeringud 19 279 482 krooni võrra kuid 2008. majandusaastal seevastu odavnesid 5 449 716 krooni võrra.

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

OÜ Prategli Invest 2008. 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.

20087. 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-aastaselt 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 õiglases väärtuses 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

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	14 531	17 763
Pangakontod EEK	1 830 474	291 375
Kokku	1 845 005	309 138

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

2007. majandusaasta jooksul soetas Prategli Invest OÜ börsil kaubeldavaid aktsiaid hinnaga 15 836 969 krooni. Aktsiad on bilansis kajastatud õiglasest väärtusest 2 159 231 krooni, 2008. majandusaasta kahjum finantsinvesteeringute ümberhindamisest bilansipäeva seisuga 31.12.2008, suuruses 5 970 743 krooni on kajastatud kasumiaruandes real muud finantstulud ja-kulud.

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 990 100 krooni, ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Lootusetult laekuvateks on hinnatud nõudeid summas 5 394 krooni, see summa on kantud bilansist välja kuludesse.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud1- 3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
1 668 943	171 320	43 259	94 989	11 589	1 990 100

Võrdluseks 2007 majandusaasta andmed

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

Muud lühiajalised nõuded

2008. majandusaastal on OÜ Prategli Invest poolt antud laenude seis järgmine:

Laenusaja	laen 31.12.2007	tagastatud	laen 31.12.2008	intr. %	intr.	tähtaeg
Rosier Team OÜ	100 000	0	100 000	10%	13 123	25.02.2009
Elcogen AS	3 000 000	1 500 000	1 500 000	10%	50 274	30.09.2009
Kokku	3 100 000	1 500 000	1 600 000		63 397	

2008. majandusaasta jooksul on AS Elcogen tagastanud 1 500 000 krooni põhiosa ning 356 795 krooni intressi.

Kogunenud pangaintress moodustab seisuga 31.12.2008 7 412 krooni, mille tulemusena viitlaekumiste summaks on 70 809 krooni.

Kokku muud lühiajalised nõuded 1 670 809 krooni.

2008. majandusaastal Prategli Invest OÜ lühiajalisi laene andnud ei olnud.

Laenusajaad on ühtlasi ka Prategli Invest OÜ seotud osapoolteks.

2007. majandusaastal oli muid lühiajalisi nõudeid kokku summas 3 261 972 krooni ulatuses, millest 3 100 000 moodustas antud laenu põhiosa ja 161 972 krooni arvestatud intress.

Lisa 4. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

OÜ Prategli Invest sidusettevõtjateks oli 2008. aastal:

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

	OÜ Vallenson	
	2008	2007
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	1 238 756	859 342
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	459 785	379 415
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	0
Aruandeaastal laekunud dividendid	0	0
Bilansiline maksumus aasta lõpus	1 698 541	1 238 756
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 31.12.2007	1	309 803	1670	49 318	1	300 000	659 121
Soetatud 2008	0		0		0		0
Lõpsaldo 31.12.2008	1	309 803	1 670	49 318	1	300 000	659 121

AS EGCC ja Otepää Golf aktsiad on kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

2008 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 31.12.2007	140 940 195
Ostud perioodi jooksul	740 198
Tänassilma tootmishoone valmimine	80 694 323
Liivaoru kinnistu soetamine	1 605 301
Jääkmaksumus 31.12.08	223 980 017
Ümberhindlus	-5 449 716
Õiglane väärtus 31.12.08	218 530 301
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2008	218 530 301

Võrdluseks 2007. a andmed.

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

2008.aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud eksperthinnangu alusel ümber.

Alates 01.01.2004 otsustati kinnisvarainvesteeringuid hakata kajastama õiglase väärtuse meetodil.

2005, 2006, 2007 ja 2008 aasta kohta tehti uued eksperthinnangud.

majandusaasta	renditulu	Otsesed hoolduskulud
2006 (lisa 13)	11 779 525	2 399 302
2007 (lisa 13)	13 378 942	2 593 791
2008 (lisa 13)	17 621 094	2 672 952

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 31.12.2007	350 000	581 344	3 842 205	300 000	5 073 549
Soetamine		113 000	76 937 538	0	77 050 538
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks			80 779 743	300 000	81 079 743
Soetusmaksumus 31.12.2008	350 000	694 344	0	0	1 044 344
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	350 000	203 125	0	0	553 125
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	115 115	0	0	115 115
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	350 000	318 239	0	0	668 239
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	378 219	3 842 205	300 000	4 520 424
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	376 105	0	0	376 105

2007. majandusaasta andmed:

	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

2008. aastal soetati inventari: tulekahjusignalisatsioon.

2008-nda majandusaasta jooksul lõpetati Tännasilmä tööstuspargis asuva tootmishoone ehitus, hoone anti üle rentnikule, hakkas laekuma renditulu.

Vormistati notariaalselt Otepääl asuva Liivaoru kinnistu ost, mistulemusel ettemaks suuruses 300 000 krooni kvalifitseerus ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 8. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2008.a

	lühiajaline osa	pikaajaline osa	kokku	intr.%	tähtaeg
Laen Sampo pangalt					
Laen 1	4 338 638	52 711 498	57 050 136	6k Eurib.+2,25%	17.09.2018
Laen 2	5 158 531	62 976 883	68 135 414	6k Eurib.+2,25%	23.01.2018
Kokku	9 497 169	115 688 381	125 185 550		
Maa järelmaks					
Kuressaare kinnistu	20 750	0	20 750	10%	10.01.2009
Kokku	9 517 919	115 688 381	125 206 300		

Pangalaenuidelt on tekkepõhiselt seisuga 31.12.2008 kogunenud intressi summas 238 436 krooni.

Kapitalirent	lühiajaline	pikaajaline	kokku	intr%	intr	tähtaeg
Swedbank Liising	116 792	450 409	567 200	6k Eurib+2,2	2 797	15.06.2013
Osanikelt (p/a)	31.12.2007	tagastatud	saadud	31.12.2008	Intr% intr	tähtaeg
OÜ Gracile Projekt	120 000	0	0	120 000	10 13 348	31.12.2010
AS Hamresol	500 000	0	1 900 000	2 400 000	10 218 658	16.06.2010
AS Genofen	800 000	850 000	2 050 000	2 000 000	10 121 644	17.06.2010
OÜ Proudell	0	0	2 000 000	2 000 000	10 123 562	13.06.2010
OÜ Rosier Team	0	0	4 000 000	4 000 000	10 237 808	29.05.2010
Kokku	1 420 000	850 000	9 950 000	10 520 000	715 020	
Teistelt ettev (l/a)	31.12.2007	tagastatud	saadud	31.12.2008	Intr% intr	tähtaeg
OÜ Malteberg	0	0	350 000	350 000	0 0	31.12.2009
Kokku	lühiajaline	pikaajaline	intr			
	9 984 711	126 658 790	956 253			

Sampo pangast on laenu summat suurendatud 57 161 355 krooni võrra. Laenu on tagasi makstud Sampo pangale 3 804 603 krooni.

Maa järelmaks Eesti Vabariigile koosneb Eesti kroonides tagastatavast osast. 2008. majandusaastal maa järelmaks tasutud ei ole.

2008.a. tagastati laen Genofen AS-le 850 000 krooni. Juurde laenati osanikelt 9 950 000 krooni.

Kokku on laenu suurendatud 67 461 355 krooni võrra ja tagastatud on laene 4 654 603 krooni ulatuses.

Tasumata intressid on arvele võetud muude võlgade kirjel summas 956 253. Intresse saadud laenudelt on 2008. majandusaasta jooksul kuludesse kantud tekkepõhiselt 7 937 120 krooni ulatuses, sellest tasutud 7 238 659 krooni.

2007. majandusaastal oli intressikulu 4 680 997, tasumata intresse 257 792 krooni väärtuses ja tasutud intresse 4 569 988 krooni ulatuses.

Võrdlusandmetena 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		800 000	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		
--------------	------------------	-------------------	-------------------	--	--

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

Tänassilma tööstuspargis.

Lisa 10. Kapitalirent

OÜ Prategli Invest rendib kapitalirenditingimustel kinnisvara Rakveres soetusväärtuses 1 310 000 krooni, õiglases väärtuses 3 350 000 krooni. 2008. aastal tasuti liisingumakseid 111 909 krooni. 2007. aastal tasuti liisingumakseid 107 229 krooni. 2008. majandusaastal on tasutud intressi kapitalirendilt 46 860 krooni, 2007. majandusaastal aga 45 860 krooni.

2009. aastal tuleb tasuda osamakset 116 792 krooni, 2009-2013 aastatel 450 408 krooni.

Lisa 11. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	Maksuvõlg 31.12.2008	Maksuvõlg 31.12.2007
Käibemaks	425 063	238 692
Sotsiaalmaksuvõlg	41 258	21 090
Isikutulumaks	22 979	11 338
Töötuskindlustus	771	396
Kogumispension	1 030	702
Maamaks	0	-1 412
Tulumaks erisoodustuselt	1 063	0
Viivised	0	606
Kokku maksuvõlg	492 164	272 824
Kokku maksude ettemakse	114	1 412

Lisa 12. Saadud ja antud ettemaksed

Saadud ettemaksetena summas 1 787 660 krooni on bilansis kajastatud tagatisena laekunud üürideposiidid rentnikelt. Arvete eest on ettemaksena laekunud 1 258 krooni, mis tasaarveldati 2009 jaanuaris esitatud üüriarvega. Kokku on bilansis saadud ettemakseid summas 1 788 918 krooni. Seisuga 31.12.2007 oli ettemaksetena rendi eest laekunud 1 843 274 kr.

Ettemakseid on tehtud 36 606 krooni ulatuses, millest 7 305 krooni eest ehitusmaterjalide eest ja 29 301 krooni kindlustuse eest. Seisuga 31.12.2007.a. oli ettemakseid tehtud 32 584 krooni ulatuses, millest 10 400 ehitusmaterjalide ja 22 184 krooni kindlustuse eest.

Lisa 13. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2008		2007	
Rent	17 621 094	57,57%	13 378 942	78,16%
Kinnisvara hooldus ja remonditeenused	12 453 140	40,69%	3 471 956	20,28%
Raamatupidamisteenus ja konsultatsioon	533 559	1,74%	266 902	1,56%
Kokku	30 607 793	100%	17 117 800	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 2008.a seotud osapooltega:

	Ostud 2008	Müügid 2008	Ostude saldo 2008	Müükide saldo 2008	Ostud 2007	Müügid 2007	Ostude saldo 2007	Müükide saldo 2007
Gracile Projekt OÜ	0	30 562	0	1 652	0	21 300	0	2 272
Genofen AS	622 075	30 574	10 620	28 096	1 346 322	28 988	9 794	2 065
Garela Projekt OÜ	0	25 606	0	4 337	94 000	14 700	0	5 782
Rosier Team OÜ	0	34 692	0	6 402	0	11 200	0	1 652
Proudel Haldus OÜ	0	23 647	0	0	0	14 700	0	1 033
Hamresol AS	0	65 905	0	22 155	0	77 410	0	6 938
Elcogen AS	0	227 850	0	17 523	0	172 571	0	32 779
5K Ehitusgrupp OÜ	0	87 542	0	88 547	0	46 872	0	13 031
Õhumeister OÜ	25 134	380 730	0	39 899	0	398 778	0	5 233
Roheline Tuba OÜ	0	11 529	0	10 496	0	0	0	0
Clandering OÜ	0	1 446	0	1 032	0	5 075	0	0
Vääna Kodu OÜ	0	5 369	0	620	0	2 450	0	0
	647 209	925 452	10 620	220 139	1 440 322	794 044	9 794	70 785

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 oli AS Genofen tütarettevõtte, Roheline Tuba OÜ ja Genofen AS juhatases üks liige kattub, Õhumeister OÜ on OÜ Proudel Haldus ainuosanikule täies mahus kuuluv ettevõtte 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

2008. majandusaasta kasum oli 3 452 772 kr. Eelmiste perioodide jaotamata kasum oli 75 953 301 krooni. Kokku on jaotamata kasumit seisuga 31.12.2008 79 406 073 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 16 675 275 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 62 730 798 krooni.

2007. majandusaasta kasum oli 28 738 957 krooni. Eelmiste perioodide jaotamata kasum oli 47 214 344 krooni. Kokku oli jaotamata kasumit seisuga 31.12.2007 75 953 301 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, oli 15 950 193 krooni, netodividendidena oli 2006. majandusaasta põhjal võimalik välja maksta vähemalt 60 003 108 krooni.

Sõltumatu audiitori aruanne

T.VILLEMSI AUDIITORBÜROO

Reg. nr. 10411589

Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Tel: 6 110 716
Fax: 6 110 717
E-mail: villem@datanet.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ PRATEGLI INVEST OSANIKELE

Oleme auditeerinud OÜ PRATEGLI INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18 ning sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 õiglase 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 omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ PRATEGLI INVEST finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevara ca 8,9 milj. krooni võrra.

Tallinnas, 20. juunil 2009.a.

Toomas Villem
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

2008 majandusaasta puhaskasum	3 452 772
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	<u>75 953 301</u>
Kokku jaotamata kasum	79 406 073

Juhatus teeb ettepaneku kogunenud kasumit mitte jaotada.

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Prategli Invest juhatus on koostanud 2008. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 20.juuni 2009 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Peter Lind	juhatuse liige	_____
Toivo Jurtom	juhatuse liige	_____
Enn Õunpuu	juhatuse liige	_____

Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2008		2007	
Rent (EMTAK 68201)	17 621 094	57,57%	13 378 942	78,16%
Kinnisvara hooldus ja remonditeenused (EMTAK 68201)	12 453 140	40,69%	3 471 956	20,28%
Raamatupidamisteenus ja konsultatsioon (EMTAK 649)	533 559	1,74%	266 902	1,56%
Kokku	30 607 793	100%	17 117 800	100%

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

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

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10682638	Osühing Prategli Invest	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	peter@prategli.ee
Faks	+372 6712888
Mobiiltelefon	+372 5029209
Telefon	+372 6712802

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30074234	98.26	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Prategli Invest (registrikood: 10682638) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Toomas Villems (Audiitor) - kinnitanud 01.07.2009

Peter Lind (Juhatuse liige) - kinnitanud 01.07.2009