

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Prategli Invest

registrikood: 10682638

tänava/talu nimi, Värvi tn 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 5064403

e-posti aadress: kristjan@prategli.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Kasutusrent	12
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Intressikulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Prategli Invest OÜ alustas tegevust 2001. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

Kinnisvara on aruannetes kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Aruandeaastal lisandusid portfelli uued hoonestatud kinnistud Laevastiku 3G, 3M, 3E Tallinnas ja Kasesalu 10, Sauel.

Tegevuse finantseerimisel kasutatakse nii omavahendeid kui ka pangalaene.

Ettevõtte juhatus koosnes 2022. aastal kahest liikmest, kellele juhatuse liikme kohustuste eest tasusid ei makstud. Juhatus liikmetele ei ole ette nähtud mingeid soodustusi ega tasusid ametist lahkumise või tagasikutsumise korral.

Prategli Invest OÜs töötas aasta lõpu seisuga täistööajaga 5 inimest.

2022. aasta käibeks kujunes 8,8 miljonit eurot ning puhaskasumiks 5 miljonit eurot.

2023. aastal jätkatakse uute investeerimisvõimaluste otsimisega.

Majandusaasta 2022 finantssuhtarvud võrrelduna 2021 olid järgmised:

Finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (EUR)	8,864,656	6,916,528
Müügitulu kasv+ / langus- (%)	28.17	28.69
Puhaskasum (EUR)	5,085,583	10,475,559
Kasumi kasv+/ langus- (%)	-51.45	241.38
Puhasrentaablus (%)	57.37	151.46
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.11	0.17
ROA (%)	8.53	19.86
ROE (%)	13.49	32.11

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = Aruandeaasta müügitulu * 100 / Eelmise majandusaasta müügitulu - 100

Kasumi kasv (%) = Aruandeaasta puhaskasum * 100 / Eelmise majandusaasta puhaskasum - 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 937	9 885	2
Nõuded ja ettemaksed	686 152	755 874	3
Varud	0	236 782	
Kokku käibevarad	696 089	1 002 541	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 750	2 250	5
Finantsinvesteeringud	22 952	22 952	6
Kinnisvarainvesteeringud	58 761 536	51 526 051	7
Materiaalsed põhivarad	156 499	180 969	8
Kokku põhivarad	58 945 737	51 732 222	
Kokku varad	59 641 826	52 734 763	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 552 331	4 556 975	10
Võlad ja ettemaksed	1 533 962	1 439 739	11
Kokku lühiajalised kohustised	6 086 293	5 996 714	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 847 380	14 115 479	10
Kokku pikaajalised kohustised	15 847 380	14 115 479	
Kokku kohustised	21 933 673	20 112 193	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	194 250	194 250	12
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	19 173	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 217 412	21 741 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 085 583	10 475 559	
Kokku omakapital	37 708 153	32 622 570	
Kokku kohustised ja omakapital	59 641 826	52 734 763	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 864 656	6 916 528	13
Muud äritulud	1 263 224	7 736 744	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 671 589	-2 828 481	15
Mitmesugused tegevuskulud	-695 394	-726 367	16
Tööjõukulud	-133 013	-169 881	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 896	-59 459	8
Muud ärikulud	-1 002	-6 373	18
Ärikasum (kahjum)	5 565 986	10 862 711	
Intressitulud	5 366	5 715	
Intressikulud	-485 769	-392 867	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 085 583	10 475 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 085 583	10 475 559	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesoleva raamatupidamise aruande ja võrdlusperioodi raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud ühesuguseid põhimõtteid.

OÜ Prategli Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

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

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav.

Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.)

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Prategli Invest OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse § 29 lubatud eranditest.

Nõuded ja ettemaksed

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 kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1500€ 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.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Rendid

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.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Teenuse puhul on tulu tekkimise moment lepingu olemasolul (perioodilised teenused) kalendrikuu viimane kuupäev. Lepingu puudumisel tekib tulu kohe teenuse osutamise lõpetamist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte perioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu

nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksukohustust kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	6 232	7 664
Arvelduskontod	3 705	2 221
Kokku raha	9 937	9 885

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	597 361	597 361	
Ostjatelt laekumata arved	597 339	597 339	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	22	22	
Laenunõuded	55 250	55 250	
Muud nõuded	11 080	11 080	
Viitlaekumised	11 080	11 080	
Ettemaksed	22 461	22 461	
Tulevaste perioodide kulud	22 461	22 461	
Kokku nõuded ja ettemaksed	686 152	686 152	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	666 358	666 358	
Ostjatelt laekumata arved	691 188	691 188	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 830	-24 830	
Laenunõuded	50 250	50 250	
Muud nõuded	11 805	11 805	
Intressinõuded	5 717	5 717	
Viitlaekumised	6 088	6 088	
Ettemaksed	27 461	27 461	
Tulevaste perioodide kulud	27 461	27 461	
Kokku nõuded ja ettemaksed	755 874	755 874	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	19
Käibemaks	42 391	30 676
Üksikisiku tulumaks	4 567	3 810
Erisoodustuse tulumaks	2	0
Sotsiaalmaks	7 798	6 838
Kohustuslik kogumispension	316	316
Töötuskindlustusmaksed	567	465
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 656	42 149

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16141040	Instituudi Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	90	90
16448263	Energita OÜ	Eesti	Elektrienergia tootmine ja müük	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
Instituudi Arendus OÜ	2 250		2 250
Energita OÜ		2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 250	2 500	4 750

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Energita OÜ	100	22.02.2022	2 500

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2020	22 952	22 952
31.12.2021	22 952	22 952

		Kokku
	Muud	
31.12.2021	22 952	22 952
31.12.2022	22 952	22 952

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	38 035 827
Ostud ja parendused	5 775 561
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 714 663
31.12.2021	51 526 051
Ostud ja parendused	6 042 852
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 192 633
31.12.2022	58 761 536

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 246 597	4 440 056
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 671 589	2 828 481

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	229 145		229 145	156 651		385 796
Akumuleeritud kulum	-31 866		-31 866	-133 509		-165 375
Jääkmaksumus	197 279		197 279	23 142		220 421
Ostud ja parendused		12 250	12 250	7 757		20 007
Muud ostud ja parendused		12 250	12 250	7 757		20 007
Amortisatsioonikulu	-42 031	-2 506	-44 537	-14 923		-59 460
Ümberliigitamised	-4 470	4 470				
Muud ümberliigitamised	-4 470	4 470				
Muud muutused				1		1
31.12.2021						
Soetusmaksumus	224 675	16 720	241 395	164 409		405 804
Akumuleeritud kulum	-73 897	-2 506	-76 403	-148 432		-224 835
Jääkmaksumus	150 778	14 214	164 992	15 977		180 969
Ostud ja parendused	14 158		14 158	21 315	953	36 426
Muud ostud ja parendused	14 158		14 158	21 315	953	36 426
Amortisatsioonikulu	-43 807	-3 940	-47 747	-13 149		-60 896
Muud muutused		1	1	-1		0
31.12.2022						
Soetusmaksumus	238 833	16 721	255 554	134 477	953	390 984
Akumuleeritud kulum	-117 704	-6 446	-124 150	-110 335	0	-234 485
Jääkmaksumus	121 129	10 275	131 404	24 142	953	156 499

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Muud materiaalsed põhivarad	25 000	0
Kokku	25 000	0

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	5 246 597	4 440 056
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	5 158 576	4 836 389
1-5 aasta jooksul	10 449 668	11 898 302
Üle 5 aasta	1 451 678	2 304 723
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	58 761 536	51 526 051
Kokku	58 761 536	51 526 051

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	211 211	203 550
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	0	211 893

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Rosebud	150 000	150 000			2%	EUR	20
Rosebud	280 000	280 000			6%	EUR	20
Rosier Team	300 000	300 000			2%	EUR	20
Energita	67 000	67 000			6%	EUR	20
OP Corporate Bank	962 171	962 171			2,5%+3 kuu EURIBOR	EUR	
SEB Pank	274 793	274 793			4,306%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	2 033 964	2 033 964					
Pikaajalised laenud							
Swedbank Liising	12 772	6 304	6 468		2,55%	EUR	
SEB Liising	38 654	12 971	25 683		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	6 583 347	999 996	5 583 351		2,185%	EUR	
OP Corporate Bank	2 633 347	399 996	2 233 351		2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	120 638	32 160	88 478		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	706 424	86 496	619 928		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	1 410 750	171 000	1 239 750		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	1 893 750	225 000	1 668 750		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	441 004	53 079	387 925		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	772 087	84 996	687 091		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	2 448 338	259 992	2 188 346		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	
SEB Pank	1 304 636	186 377	1 118 259		4,718	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	18 365 747	2 518 367	15 847 380				
Laenukohustised kokku	20 399 711	4 552 331	15 847 380				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Rosebud	150 000	150 000			2%	EUR	20
Gracile Holding	150 000	150 000			5%	EUR	20
Rosier Team	300 000	300 000			2%	EUR	20
OP Corporate Bank	456 456	456 456			2,5%+3 kuu EURIBOR	EUR	
SEB Pank	1 483 333	1 483 333			2,05%+6 kuu EURIBOR	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	2 539 789	2 539 789					
Pikaajalised laenud							
Swedbank Liising	18 918	6 146	12 772		2,55%	EUR	
SEB Liising	51 339	12 685	38 654		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	7 583 343	999 996	6 583 347		2,185%	EUR	
OP Corporate Bank	3 033 343	399 996	2 633 347		2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	152 798	32 160	120 638		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	792 920	86 496	706 424		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	1 581 750	171 000	1 410 750		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	2 118 750	225 000	1 893 750		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
OP Corporate Bank	490 000	48 996	441 004		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	
SEB Pank	309 504	34 711	274 793		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	16 132 665	2 017 186	14 115 479				
Laenukohustised kokku	18 672 454	4 556 975	14 115 479				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	58 761 536	51 526 051
Kokku	58 761 536	51 526 051

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	640 999	640 999
Võlad töövõtjatele	24 966	24 966
Maksuvõlad	55 656	55 656
Muud võlad	31 495	31 495
Intressivõlad	26 993	26 993
Muud viitvõlad	4 502	4 502
Saadud ettemaksed	780 846	780 846
Muud saadud ettemaksed	780 846	780 846
Kokku võlad ja ettemaksed	1 533 962	1 533 962
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	756 336	756 336
Võlad töövõtjatele	22 885	22 885
Maksuvõlad	42 149	42 149
Muud võlad	9 548	9 548
Intressivõlad	6 774	6 774
Muud viitvõlad	2 774	2 774
Saadud ettemaksed	608 821	608 821
Muud saadud ettemaksed	608 821	608 821
Kokku võlad ja ettemaksed	1 439 739	1 439 739

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	194 250	194 250
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 864 656	6 916 528
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 864 656	6 916 528
Kokku müügitulu	8 864 656	6 916 528
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üür	5 246 597	4 440 056
kinnisvara hooldus ja remont	3 618 059	2 470 472
muu müügitulu	0	6 000
Kokku müügitulu	8 864 656	6 916 528

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	25 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 192 633	7 714 663
Muud	45 591	22 081
Kokku muud äritulud	1 263 224	7 736 744

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	387 398	0
Energia	2 809 688	2 388 290
Elektrienergia	2 223 553	2 009 697
Soojusenergia	586 135	378 593
Veevarustusteenused	49 225	49 447
Üür ja rent	211 211	203 550
Muud	214 067	187 194
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 671 589	2 828 481

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	510 923	532 056
Lähetuskulud	110 586	131 681
Riiklikud ja kohalikud maksud	73 885	62 630
Kokku mitmesugused tegevuskulud	695 394	726 367

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	99 565	127 024
Sotsiaalmaksud	33 448	42 857
Kokku tööjõukulud	133 013	169 881
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	1 002	6 373
Kokku muud ärikulud	1 002	6 373

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	485 769	392 867
Kokku intressikulud	485 769	392 867

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 792	85 665
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 792	85 665
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	797 000	600 000
Kokku laenukohustised	797 000	600 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	898 649	703 473
Kokku võlad ja ettemaksed	898 649	703 473

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	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	42 750	42 750	4 835
Kokku antud laenud	0	42 750	42 750	4 835

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 750	42 750	5 130
Kokku antud laenud	42 750	42 750	5 130

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	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	850 000	150 000	400 000	600 000	18 749
Kokku laenukohustised	850 000	150 000	400 000	600 000	18 749

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600 000	570 000	373 000	797 000	27 702
Kokku laenukohustised	600 000	570 000	373 000	797 000	27 702

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 336 220	25 000	531 000	894 346	0
Kokku müüdud	0	1 336 220	25 000	531 000	894 346	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109 220	539 465		31 506	350 850	
Kokku ostetud	109 220	539 465		31 506	350 850	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	8 265	30 755

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Osaühing Prategli Invest (registrikood: 10682638) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN PAPPA	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Prategli Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Prategli Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus

võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

29.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Prategli Invest (registrikood: 10682638) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 217 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 085 583
Kokku	37 302 995

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8864656	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064403
E-posti aadress	kristjan@prategli.ee