

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Prategli Invest

registrikood: 10682638

tänava/talu nimi, Värvi tn 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Kasutusrent	11
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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 Sauel, Segu 6 ning Tallinnas, Suur-Sõjamäe põik 9 ja Väike-Sõjamäe 20. Samuti hoonestamata kinnistu Raplas, Saula tee 1.

Tegevuse finantseerimisel kasutatakse nii omavahendeid kui ka pangalaene.

Ettevõtte juhatus koosnes 2021. aastal kahest liikmest, kellele juhatuse liikme kohustuste eest tasusid ei makstud. Juhatusel liikmetele ei ole ette nähtud mingeid soodustusi ega tasusid ametist lahkumise või tagasikutsumise korral.

Prategli Invest OÜs töötas aasta lõpu seisuga täistööajaga 5 inimest.

2021. aasta käibeks kujunes 6,9 miljonit eurot ning puhaskasumiks 10,4 miljonit eurot. 7,7 miljonit eurot kasumit tekkis kinnisvara ümberhindlusest õiglasele väärtusele.

2022. aastal jätkatakse uute investeerimisvõimaluste otsimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 885	3 314	2
Nõuded ja ettemaksed	755 874	337 615	3
Varud	236 782	0	
Kokku käibevarad	1 002 541	340 929	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 250	0	5
Finantsinvesteeringud	22 952	22 952	6
Kinnisvarainvesteeringud	51 526 051	38 035 827	7
Materiaalsed põhivarad	180 969	220 421	8
Kokku põhivarad	51 732 222	38 279 200	
Kokku varad	52 734 763	38 620 129	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 556 975	2 438 903	10
Võlad ja ettemaksed	1 439 739	975 595	11
Kokku lühiajalised kohustised	5 996 714	3 414 498	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 115 479	13 058 620	10
Kokku pikaajalised kohustised	14 115 479	13 058 620	
Kokku kohustised	20 112 193	16 473 118	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	194 250	194 250	12
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	19 173	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 741 853	18 673 265	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 475 559	3 068 588	
Kokku omakapital	32 622 570	22 147 011	
Kokku kohustised ja omakapital	52 734 763	38 620 129	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	6 916 528	5 374 700	13
Muud äritulud	7 736 744	521 156	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 828 481	-1 593 417	15
Mitmesugused tegevuskulud	-726 367	-662 222	16
Tööjõukulud	-169 881	-151 461	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 459	-43 993	8
Muud ärikulud	-6 373	-9 723	18
Ärikasum (kahjum)	10 862 711	3 435 040	
Intressitulud	5 715	230	
Intressikulud	-392 867	-366 682	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 475 559	3 068 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 475 559	3 068 588	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

OÜ Prategli Invest 2021. 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 arvestusprintsiibi 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. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase 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 väärtvapereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.)

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtvaperberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtvapereid (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-aastasel 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.

Kasutusrendimaksed 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. Rendimaksed 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 kasutusrendimaksed 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 koheselt 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	7 664	1 334
Arvelduskontod	2 221	1 980
Kokku raha	9 885	3 314

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
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

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	283 617	283 617
Ostjatelt laekumata arved	316 181	316 181
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-32 564	-32 564
Laenunõuded	12 000	12 000
Muud nõuded	453	453
Intressinõuded	453	453
Ettemaksed	41 545	41 545
Tulevaste perioodide kulud	41 545	41 545
Kokku nõuded ja ettemaksed	337 615	337 615

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	19	0
Käibemaks	30 676	34 184
Üksikisiku tulumaks	3 810	4 107
Sotsiaalmaks	6 838	7 415
Kohustuslik kogumispension	316	351
Töötuskindlustusmaksed	465	507
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42 149	46 564

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16141040	Instituudi Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	90

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Instituudi Arendus OÜ	0	2 250	2 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 250	2 250

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Instituudi Arendus OÜ	90	15.01.2021	2 250

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2019	22 952	22 952
31.12.2020	22 952	22 952

	Aksiad ja osad	Muud	Kokku
31.12.2020		22 952	22 952
Soetamine	2 250		2 250
31.12.2021	2 250	22 952	25 202

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	35 890 639
Ostud ja parendused	1 686 268
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	458 920
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	4 440 056	3 778 293
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 828 481	1 593 417

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	110 000		110 000	142 371	252 371
Akumuleeritud kulum	-8 518		-8 518	-112 864	-121 382
Jääkmaksumus	101 482		101 482	29 507	130 989
Ostud ja parendused	119 145		119 145	14 280	133 425
Muud ostud ja parendused	119 145		119 145	14 280	133 425
Amortisatsioonikulu	-23 348		-23 348	-20 645	-43 993
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

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	4 440 056	3 778 293
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	4 836 389	3 554 119
1-5 aasta jooksul	11 898 302	6 224 582

Üle 5 aasta	2 304 723	632 753
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	51 526 051	38 035 827
Kokku	51 526 051	38 035 827

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	203 550	251 503
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	211 893	203 704
1-5 aasta jooksul	0	814 815

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Rosebud	150 000	150 000			2%	EUR
Gracile Holding	150 000	150 000			5%	EUR
Rosier Team	300 000	300 000			2%	EUR
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			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Solfer Trade	100 000	100 000			5%	EUR
Rosebud	250 000	250 000			2%	EUR
OP Corporate Bank	435 807	435 807			2,5%+3 kuu EURIBOR	EUR
Lühiajalised laenud kokku	785 807	785 807				
Pikaajalised laenud						
Rosier Team	500 000	0	500 000		2%	EUR
Swedbank Liising	24 909	5 991	18 918		2,55%	EUR
SEB Liising	63 746	12 406	51 340		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR
OP Corporate Bank	8 583 339	999 996	7 583 343		2,185%	EUR
OP Corporate Bank	3 433 339	399 996	3 033 343		2%+6 kuu EURIBOR	EUR
OP Corporate Bank	100 835	21 996	78 839		2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR
SEB Pank	1 661 333	178 000	1 483 333		2,05%+6 kuu EURIBOR	EUR
SEB Pank	344 215	34 711	309 504		2,2%+6 kuu EURIBOR	EUR
Pikaajalised laenud kokku	14 711 716	1 653 096	13 058 620			
Laenukohustised kokku	15 497 523	2 438 903	13 058 620			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	51 526 051	38 035 827
Kokku	51 526 051	38 035 827

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	346 701	346 701
Võlad töövõtjatele	17 962	17 962
Maksuvõlad	46 564	46 564
Muud võlad	38 604	38 604
Intressivõlad	30 122	30 122
Muud viitvõlad	8 482	8 482
Saadud ettemaksed	525 764	525 764
Muud saadud ettemaksed	525 764	525 764
Kokku võlad ja ettemaksed	975 595	975 595

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	194 250	194 250
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 916 528	5 374 700
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 916 528	5 374 700
Kokku müügitulu	6 916 528	5 374 700
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üür	4 440 056	3 778 293
kinnisvara hooldus ja remont	2 470 472	1 596 407
muu müügitulu	6 000	0
Kokku müügitulu	6 916 528	5 374 700

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 714 663	458 920
Muud	22 081	62 236
Kokku muud äritulud	7 736 744	521 156

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	2 388 290	1 129 300
Elektrienergia	2 009 697	942 686
Soojusenergia	378 593	186 614
Üür ja rent	203 550	251 503
vesi ja kanalisatsioon	49 447	51 154
Muud	187 194	161 460
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 828 481	1 593 417

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	532 056	534 753
Lähetuskulud	131 681	33 858
Riiklikud ja kohalikud maksud	62 630	61 047
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	32 564
Kokku mitmesugused tegevuskulud	726 367	662 222

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	127 024	113 268
Sotsiaalmaksud	42 857	38 193
Kokku tööjõukulud	169 881	151 461
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	6

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	6 373	9 723
Kokku muud ärikulud	6 373	9 723

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	392 867	366 682
Kokku intressikulud	392 867	366 682

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 665	14 378
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 665	14 378
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600 000	850 000
Kokku laenukohustised	600 000	850 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	703 473	951 190
Kokku võlad ja ettemaksed	703 473	951 190

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	1 200 000	500 000	850 000	38 431
Kokku laenukohustised	150 000	1 200 000	500 000	850 000	38 431

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

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	531 000	894 346		804 588
Kokku müüdid	531 000	894 346		804 588

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 506	350 850	18 015	342 900
Kokku ostetud	31 506	350 850	18 015	342 900

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	30 755	23 083

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Osaühing Prategli Invest (registrikood: 10682638) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN PAPPA	Juhatuse liige	30.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Prategli Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Prategli Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 lahknep 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, väärarvutuste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

01.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Prategli Invest (registrikood: 10682638) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	01.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 741 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 475 559
Kokku	32 217 412

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6916528	100.00%	Jah

Sidevahendid

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