

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: PRAVI INVESTEERINGUD OÜ

registrikood: 10843917

tänava/talu nimi, Kopli tn 35

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10412

telefon: +372 6563245

faks: +372 6563727

e-posti aadress: viktorija@tolaram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 9 Laenuõuded	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Kasutusrent	13
Lisa 13 Laenukohustised	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Võlad tarnijatele	15
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Müügitulu	16
Lisa 18 Muud äritulud	16
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	17
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	17
Lisa 23 Intressikulud	18
Lisa 24 Intressitulud	18
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 26 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

2023. aastal jätkas Pravi Investeeringud OÜ oma tavapärase majandustegevusega, milleks on kinnisvara rentimine ja investeerimine. 2023. aastal soetati kaks korterit Manufaktuuri 7 arenduses, mis valmivad 2024. aasta suvel.

Oma investeerimisvõimalusi on Pravi Investeeringud OÜ valinud erinevate investeerimisplatvormide ja -fondide kaudu erinevatesse start-up ettevõtetesse. 2023. aastal jätkas ettevõtte oma investeerimisportfelli kasvatamist eesmärgiga suurendada varade väärtust ning pikemaajalist perspektiivi silmas pidades teenida kasumit.

Pravi Investeeringud OÜ müügitulaks 2023. aastal kujunes 286 684 eurot (2022: 287 811 eurot). Aruandeaasta kasumiks kujunes 93 289 eurot (2022 kahjum: -19 689 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2023 (2022):

Müügitulu kasv: 0% (2022: 6%)

ROA: 1% (2022: 0%)

ROE: 4% (2022: -1%)

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2023-müügitulu 2022)/müügitulu 2022*100

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

2023. aastal jätkas tütarettevõtte Rocca Investments AS oma tavapärase majandustegevusega, see tähendab hoone haldamise ja pindade üürimisega. Aasta teisel poolel paigaldati Rocca Ärimaja katusele päikesepark võimsusega 100 kW, mis toodab roheenergiat maja üürnike vajaduste katmiseks.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024. aastal on ettevõttel kavas hoida renditulu 2023. aasta tasemel ning suurendada investeeringute tootlust.

Tütarettevõtte Rocca Investments AS kavatseb järgmisel aastal leida uusi üürnike Rocca Ärimajas 2023. aastal vabaks jäänud pindadele ning samal ajal jätkata hoone igapäevast haldamist ja administreerimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	211 586	407 118	2
Finantsinvesteeringud	401 946	340 371	3
Nõuded ja ettemaksed	62 965	37 198	4
Varud	18 000	22 352	5
Kokku käibevarad	694 497	807 039	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 200 001	2 200 001	7
Finantsinvesteeringud	2 766 068	2 629 608	8
Nõuded ja ettemaksed	5 730 000	5 141 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 788 780	4 697 000	10
Materiaalsed põhivarad	17 957	28 778	11
Kokku põhivarad	15 502 806	14 696 387	
Kokku varad	16 197 303	15 503 426	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	420 369	7 347 405	13
Võlad ja ettemaksed	96 801	374 892	14
Kokku lühiajalised kohustised	517 170	7 722 297	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 015 472	5 563 113	13
Võlad ja ettemaksed	353 356	0	14
Kokku pikaajalised kohustised	13 368 828	5 563 113	
Kokku kohustised	13 885 998	13 285 410	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	106 000	106 000	16
Kohustuslik reservkapital	10 600	10 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 101 416	2 121 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 289	-19 689	
Kokku omakapital	2 311 305	2 218 016	
Kokku kohustised ja omakapital	16 197 303	15 503 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	286 684	287 811	17
Muud äritulud	36 130	67 000	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 833	-51 069	19
Mitmesugused tegevuskulud	-48 788	-63 217	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 010	-14 814	11
Muud ärikulud	-3 482	-143 598	22
Ärikasum (kahjum)	205 701	82 113	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-93 711	-141 681	23
Intressitulud	398 657	277 108	25
Intressikulud	-436 738	-237 229	24
Muud finantstulud ja -kulud	19 380	0	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 289	-19 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 289	-19 689	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pravi Investeeringud OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Koostatud ei ole konsolideeritud aruannet, kuna ettevõtte vastab raamatupidamise seaduse §-s 29 lg 2 välja toodud kriteeriumitele.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud ostetud osalused soetusmaksumuse printsiibil.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte aktsiad on kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 euro. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõttes bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes laekumise hetkest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod ja hoiused	211 586	407 118
Kokku raha	211 586	407 118

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2021	186 213			186 213	
Soetamine	268 921	18 932	7 567	295 420	
Müük müügihinnas või lunastamine	-101 212			-101 212	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-41 450	812	588	-40 050	23
31.12.2022	312 472	19 744	8 155	340 371	
Soetamine	130 435		70 796	201 231	
Müük müügihinnas või lunastamine	-104 767	-4 506	-44 595	-153 868	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 317	-8 044	3 939	14 212	23
31.12.2023	356 457	7 194	38 295	401 946	

Lühiajalised finantsinvesteeringud on kõik börsil noteeritud finantsinstrumentidesse ning need investeeringud on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses (turuhinnas).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 944	17 944			
Ostjatelt laekumata arved	17 944	17 944			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	210	210			6
Laenunõuded	5 739 111	9 111	1 000 000	4 730 000	9
Muud nõuded	35 129	35 129			
Intressinõuded	35 032	35 032			
Dividendinõuded	15	15			
Viitlaekumised	82	82			
Ettemaksed	571	571			
Tulevaste perioodide kulud	571	571			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 792 965	62 965	1 000 000	4 730 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 195	4 195			
Ostjatelt laekumata arved	4 195	4 195			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 333	4 333			6
Laenunõuded	5 159 976	18 976		5 141 000	9
Muud nõuded	2 164	2 164			
Intressinõuded	2 143	2 143			
Dividendinõuded	21	21			
Ettemaksed	7 530	7 530			
Tulevaste perioodide kulud	7 530	7 530			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 178 198	37 198		5 141 000	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	18 000	20 000
Vahendatud teenused	0	2 352
Kokku varud	18 000	22 352

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	210	4 333	
Üksikisiku tulumaks			750
Sotsiaalmaks			1 284
Kohustuslik kogumispension			78
Töötuskindlustusmaksed			93
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	210	4 333	2 205

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10308934	Rocca Investments AS	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	99.99	99.99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Rocca Investments AS	2 200 001	2 200 001
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 200 001	2 200 001

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2021	1 436 140	619 250	107 905	2 163 295	
Soetamine	207 507	366 815	24 852	599 174	
Müük müügihinnas või lunastamine	-13 239	-20 565		-33 804	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-21 692	20 565	-97 930	-99 057	23
31.12.2022	1 608 716	986 065	34 827	2 629 608	

				Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2022	1 608 716	986 065	34 827	2 629 608	
Soetamine	110 000	134 428		244 428	
Müük müügihinnas või lunastamine	-5 275	-6 671		-11 946	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-100 027	1 450		-98 577	23
Muud	2 555			2 555	
31.12.2023	1 615 969	1 115 272	34 827	2 766 068	

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tehtud paljudesse erinevatesse peamiselt startup ettevõtetesse ning need investeeringud on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Investeeringud start-up ettevõttesse on kõrgendatud riskiga, väärtus võib muutuda kiiresti olematuks, aga samas võib väärtus ka kasvada väga palju suuremaks. Neid investeeringuid kajastatakse soetusmaksumuses seni kuni ei ilmne vajadust investeeringu maha kanda või investeeringu väärtust alla hinnata.

31.12.23 seisuga aktsiate ja osade kasum (-kahjum) müügist ja ümberhindlusest summas -100 027 Eurot sisaldab endas kasumit (-kahjumit) finantsinvesteeringute müügist kokku summas 275 Eurot ning ka kahjumit lootusetu finantsinvesteeringute mahakandmisest ja väärtuse langusest summas -100 302 Eurot.

31.12.23 seisuga aktsiate ja osade muutus summas 2 555 eurot kajastab konverteerivate laenude intressi, mis on lisandunud enne osakute konverteerimist.

Seisuga 31.12.23 ega 31.12.22 ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul vajadust muude pikaajaliste finantsinvesteeringute väärtuse alla hindamiseks.

Lisa 9 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen - seotud osapooled	4 730 000			4 730 000	6.323%	EUR	2039	27
Laen - mezzanine loan	1 000 000		1 000 000		13,7%	EUR	31.05.2025	
Saldo Investly.ee platvormil	9 111	9 111			9-11%	EUR	2024	
Laenuõuded	5 739 111	9 111	1 000 000	4 730 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laen - seotud osapooled	5 141 000			5 141 000	5%	EUR	2039	27
Saldo Investly.ee platvormil	8 384	8 384			9-11%	EUR	2023	
Laenud start-up'idele	10 592	10 592			5%	EUR	2023	
Laenuõuded	5 159 976	18 976		5 141 000				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	4 971 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	67 000
Müügid	-341 000
31.12.2022	4 697 000
Ostud ja parandused	55 780
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 000
31.12.2023	4 788 780

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	286 684	287 811
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-72 528	-72 027

Seisuga 31.12.23 kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on 4 788 780 eurot, mis sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, mille väärtus on määratud sõltumatu hindaja poolt ja mis on 4 733 000 eurot, ning ettemaksu kinnisvarainvesteeringu eest summas 55 780 eurot.

Järgmine kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine kavatakse tellida sõltumatu hindaja poolt seisuga 31.12.24.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 159	71 863	74 022
Akumuleeritud kulum	-2 159	-28 271	-30 430
Jääkmaksumus	0	43 592	43 592
Amortisatsioonikulu		-14 814	-14 814
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 159	71 863	74 022
Akumuleeritud kulum	-2 159	-43 085	-45 244
Jääkmaksumus	0	28 778	28 778
Ostud ja parendused		2 190	2 190
Muud ostud ja parendused		2 190	2 190
Amortisatsioonikulu		-13 011	-13 011
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 159	74 053	76 212
Akumuleeritud kulum	-2 159	-56 096	-58 255
Jääkmaksumus	0	17 957	17 957

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	254 509	250 160	17
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 733 000	4 697 000	

Kokku	4 733 000	4 697 000	
-------	-----------	-----------	--

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen - seotud osapooled	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2024	27
Lühiajalised laenud kokku	131 332	131 332						
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaenu SEB pangalt	7 081 396	289 037	6 792 359		12 kuu Euribor +2.53%	EUR	31.05.2028	
Laenu - seotud osapooled	6 223 113		6 223 113		1%-3%	EUR	31.12.2028	27
Pikaajalised laenud kokku	13 304 509	289 037	13 015 472					
Laenukohustised kokku	13 435 841	420 369	13 015 472					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen - seotud osapooled (1)	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2023	
Laen - seotud osapooled (2)	24 980	24 980			0%	EUR	2023	
Laen - seotud osapooled (3)	50 000	50 000			1%	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	206 312	206 312						27
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaenu SEB pangalt	7 141 093	7 141 093			12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.2023	
Laenu - seotud osapooled	5 563 113		5 563 113		1%-3%	EUR	Mitte varem, kui 2024	27
Pikaajalised laenud kokku	12 704 206	7 141 093	5 563 113					
Laenukohustised kokku	12 910 518	7 347 405	5 563 113					

Seisuga 31.12.23 ja 31.12.22 on SEB panga investeeringulaenu tagatiseks hüpoteegid Pravi Investeeringud OÜ ning tema tütarettevõtte

Rocca Investments AS-i alloetletud varale:

- 1) Elumaja aadressil Lucca tn 8, Harku vald, Harjumaa
- 2) Korterid ja kommertspinnad aadressil Lai tn 44/Pagari tn 1/Pikk tn 59, Tallinn
- 3) Hoone kinnistul Paldiski mnt. 96, Tallinn

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 369	12 369		15
Muud võlad	405 106	51 750	353 356	
Intressivõlad	405 009	51 653	353 356	
Muud viitvõlad	97	97		
Saadud ettemaksed	32 682	32 682		
Muud saadud ettemaksed	32 682	32 682		
Kokku võlad ja ettemaksed	450 157	96 801	353 356	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 086	9 086		15
Võlad töövõtjatele	1 500	1 500		
Maksuvõlad	2 205	2 205		6
Muud võlad	326 219	326 219		
Intressivõlad	326 084	326 084		
Muud viitvõlad	135	135		
Saadud ettemaksed	35 882	35 882		
Muud saadud ettemaksed	35 882	35 882		
Kokku võlad ja ettemaksed	374 892	374 892		

Pikaajaliste laenude intressivõlad (seisuga 31.12.23 summas 353 356 eurot), mis olid varem kajastatud lühiajaliste kohustuste koosseisus, on vastavalt laenulepingute muudatustele ümber klassifitseeritud pikaajalisteks kohustusteks.

Lisa 15 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad seotud osapooltele	6 145	6 145
Võlad muudele tarnijatele	6 224	2 941
Kokku võlad tarnijatele	12 369	9 086

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	106 000	106 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	286 684	287 811	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	286 684	287 811	
Kokku müügitulu	286 684	287 811	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine	254 509	250 160	12
Enda kinnisvara käitus	32 175	37 651	
Kokku müügitulu	286 684	287 811	

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 000	67 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	130	0
Kokku muud äritulud	36 130	67 000

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	33 487	42 359
Hooldus, remont, valve, kindustus ja muud	18 346	8 710
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	51 833	51 069

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	0	108
Lähetuskulud	0	12 245
Juhtimis-, raamatupidamis- ja admin. teenused	35 593	35 576
Auditeerimiskulud	2 825	2 025
Juriidilised kulud ja notaritasud	4 891	5 594
Kindlustuskulud	1 302	1 010
Maamaks	2 898	3 170
Panga teenustasud	279	202
Kinnisvara hindamine	1 000	1 480
Muud	0	1 807
Kokku mitmesugused tegevuskulud	48 788	63 217

Lisa 21 Muud ärikuulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	141 000
Vastuvõtukulud ja maksud	3 482	0
Muud	0	2 598
Kokku muud ärikuulud	3 482	143 598

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum (kahjum) lühiajal. finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	14 212	-40 050	3
Kasum (kahjum) pikajal. finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	-98 577	-99 057	8
Saadud dividendid	3 516	3 091	
Lootusetuks tunnistatud laenu- ja intressinõuded	-13 084	0	
Muu kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	222	-5 665	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-93 711	-141 681	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	357 812	166 485	
Intressikulu laenudelt - seotud osapooled	78 926	70 744	27
Kokku intressikulud	436 738	237 229	

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	19	28	
Intressitulu võlakirjadelt	17 178	11 012	
Intressitulu laenudelt	88 415	5 532	
Intressitulu laenudelt - seotud osapooled	293 045	260 143	27
Muud intressitulud	0	393	
Kokku intressitulud	398 657	277 108	

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Tuluks kantud debitoorsed võlad	24 980	0
Laenulepingute tasud	-5 600	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	19 380	0

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 532	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 532	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 332	206 312	13
Kokku laenukohustised	131 332	206 312	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 798	332 229	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 798	332 229	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	4 730 000	5 141 000	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 730 000	5 141 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 223 113	5 563 113	13
Kokku laenukohustised	6 223 113	5 563 113	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	353 356	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	353 356	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	4 793 200	482 802	135 002	5 141 000	260 143	25
Kokku antud laenu	4 793 200	482 802	135 002	5 141 000	260 143	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	5 141 000	83 000	494 000	4 730 000	293 045	25
Kokku antud laenu	5 141 000	83 000	494 000	4 730 000	293 045	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 079 425	750 000	60 000	5 769 425	70 744	24
Kokku laenukohustised	5 079 425	750 000	60 000	5 769 425	70 744	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 769 425	810 000	150 000	6 354 445	78 926	24
Kokku laenukohustised	5 769 425	810 000	150 000	6 354 445	78 926	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	60 000
Kokku müüdud	60 000	60 000

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 769	39 879
Kokku ostetud	39 769	39 879

Tehingud laenudega sisaldavad endas ka tasaarveldusi.

Pravi Investeeringud OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2024

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuseliige	08.05.2024
EVA MARAN	Juhatuseliige	08.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamus. 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 auditiprotseduure 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, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

08.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 101 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 289
Kokku	2 194 705
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 194 705
Kokku	2 194 705

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 101 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 289
Kokku	2 194 705
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 194 705
Kokku	2 194 705

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	286684	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6563245
Faks	+372 6563727
E-posti aadress	viktorija@tolaram.ee