

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 8 Laenuõuded	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 11 Kasutusrent	13
Lisa 12 Laenukohustised	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Võlad tarnijatele	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Muud ärikulud	17
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 22 Intressikulud	18
Lisa 23 Intressitulud	18
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 25 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

2021. aastal jätkas Pravi Investeeringud OÜ oma tavapärase majandustegevusega, milleks on kinnisvara rentimine ja investeerimine.

Aasta varem lõpetati tütarettevõtte Rocca Investments AS-i kaudu Rocca Ärimaja kommertspindade arendamise ehitustööd ning aruandeaastal õnnestus pea kogu hoone ka üürnikega täita.

Oma investeerimisvõimalusi on Pravi Investeeringud OÜ valinud erinevate investeerimisplatvormide ja -fondide kaudu erinevatesse start-up ettevõtetesse. 2020. aastal jätkas ettevõtte oma investeerimisportfelli kasvatamist eesmärgiga suurendada varade väärtust ning pikemaajalist perspektiivi silmas pidades teenida kasumit.

Pravi Investeeringud OÜ müügituluks 2021. aastal kujunes 271 439 eurot (2020: 244 792 eurot). Aruandeaasta kasumiks kujunes 1 170 414 eurot (2020: 224 279 eurot), mis suuresti sisaldab kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutuse netokasumit 800 230 eurot.

Peamised finantssuhtarvud 2021 (2020):

Müügitulu kasv 11% (2020: -8%)

ROA 8% (2020: 2%)

ROE 52% (2020: 21%)

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*100

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2022. aastal on ettevõttel kavas hoida renditulu 2021.a tasemel, suurendada rentnike hulka arenduse kaudu ning suurendada ka investeeringute tootlust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	146 867	349 902	2
Finantsinvesteeringud	186 213	132 372	3
Nõuded ja ettemaksud	171 416	230 391	4
Kokku käibevarad	504 496	712 665	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 200 001	2 200 001	6
Finantsinvesteeringud	2 163 295	1 375 354	7
Nõuded ja ettemaksud	4 803 792	4 594 836	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 971 000	4 170 770	9
Materiaalsed põhivarad	43 592	45 244	10
Kokku põhivarad	14 181 680	12 386 205	
Kokku varad	14 686 176	13 098 870	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	541 832	508 870	12
Võlad ja ettemaksud	301 177	218 446	13
Kokku lühiajalised kohustised	843 009	727 316	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 605 462	11 304 263	12
Kokku pikaajalised kohustised	11 605 462	11 304 263	
Kokku kohustised	12 448 471	12 031 579	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	106 000	106 000	
Kohustuslik reservkapital	10 600	10 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	950 691	726 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 170 414	224 279	
Kokku omakapital	2 237 705	1 067 291	
Kokku kohustised ja omakapital	14 686 176	13 098 870	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	271 439	244 792	15
Muud äritulud	852 747	1 917	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 684	-41 034	17
Mitmesugused tegevuskulud	-44 467	-51 972	18
Tööjõukulud	-418	-5 024	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 652	-13 158	10
Muud ärikulud	-54 070	-2 269	20
Ärikasum (kahjum)	968 895	133 252	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	177 302	86 866	21
Intressitulud	243 179	225 026	23
Intressikulud	-222 259	-218 329	22
Muud finantstulud ja -kulud	3 297	-2 536	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 170 414	224 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 170 414	224 279	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pravi Investeeringud OÜ 2021. 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 õiglases väärtuses. Õiglase 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. Kuludesse 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 raamatupidamise 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 finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	146 867	349 902
Kokku raha	146 867	349 902

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad		
31.12.2019	350 426	350 426	
Soetamine	41 081	41 081	
Müük müügihinnas või lunastamine	-343 602	-343 602	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	84 467	84 467	21
31.12.2020	132 372	132 372	
Soetamine	202 915	202 915	
Müük müügihinnas või lunastamine	-207 980	-207 980	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	58 906	58 906	21
31.12.2021	186 213	186 213	

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 956	41 956			
Ostjatelt laekumata arved	41 956	41 956			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	727	727			5
Laenuõuded	4 816 670	12 878	10 592	4 793 200	8
Muud nõuded	113 779	113 779			
Intressinõuded	113 779	113 779			
Ettemaksed	2 076	2 076			
Tulevaste perioodide kulud	2 076	2 076			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 975 208	171 416	10 592	4 793 200	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 772	21 772			
Ostjatelt laekumata arved	21 772	21 772			
Laenuõuded	4 617 192	22 356	100 000	4 494 836	8
Muud nõuded	186 036	186 036			
Intressinõuded	186 036	186 036			
Ettemaksed	227	227			
Tulevaste perioodide kulud	227	227			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 825 227	230 391	100 000	4 494 836	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	727	308
Üksikisiku tulumaks		63
Sotsiaalmaks		103
Töötuskindlustusmaksed		3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	727	477

Lisa 6 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
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	31.12.2020	31.12.2021
Rocca Investments AS	2 200 001	2 200 001
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 200 001	2 200 001

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2019	639 727	350 338	159 975	1 150 040	
Soetamine	270 612	104 702		375 314	
Müük müügihinnas või lunastamine			-139 625	-139 625	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest			-10 375	-10 375	21
31.12.2020	910 339	455 040	9 975	1 375 354	
				Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2020	910 339	455 040	9 975	1 375 354	
Soetamine	558 860	207 139	97 930	863 929	
Müük müügihinnas või lunastamine	-33 426	-156 496		-189 922	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	367	113 567		113 934	21
31.12.2021	1 436 140	619 250	107 905	2 163 295	

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 investeering maha kanda või investeeringu väärtust alla hinnata.

31.12.2021 seisuga aktsiate ja osade kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest summas 367 Eurot sisaldab endas kasumit finantsinvesteeringute müügist summas 27 303 Eurot ning ka kahjumit finantsinvesteeringute mahakandmisest summas -26 936 Eurot.

Seisuga 31.12.2021 ega 31.12.2020 ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul vajadust muude pikaajaliste finantsinvesteeringute väärtuse alla hindamiseks.

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõue tütarettevõttele	4 793 200			4 793 200	5%	EUR	2039	25
Saldo Investly.ee platvormil	7 655	7 655			9-11%	EUR	2022	
Laenud start-up'idele	10 592		10 592		8%		31.01.2023	
Muud laenunõuded	5 223	5 223			5%	EUR	2022	
Laenunõuded	4 816 670	12 878	10 592	4 793 200				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõue tütarettevõttele	4 494 836			4 494 836	5%	EUR	2039	25
Saldo Investly.ee platvormil	7 133	7 133			9-11%	EUR	2021	
Laenud start-up'idele	110 000	10 000	100 000		10-15%	EUR	2021-2023	
Muud laenunõuded	5 223	5 223			5%	EUR	2021	
Laenunõuded	4 617 192	22 356	100 000	4 494 836				

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 170 770
31.12.2020	4 170 770
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	800 230
31.12.2021	4 971 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	271 439	244 792
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 604	-36 901

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt seisuga 31.12.2021.

Järgmine kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine kavatakse tellida sõltumatu hindaja poolt 31.12.2023 seisuga.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2019					
Soetusmaksumus	9 646	2 159	11 805	56 345	68 150
Akumuleeritud kulum	-9 646	-1 770	-11 416	-1 850	-13 266
Jääkmaksumus	0	389	389	54 495	54 884
Ostud ja parendused				3 518	3 518
Amortisatsioonikulu		-245	-245	-12 913	-13 158
31.12.2020					
Soetusmaksumus		2 159	2 159	59 863	62 022
Akumuleeritud kulum		-2 015	-2 015	-14 763	-16 778
Jääkmaksumus		144	144	45 100	45 244
Ostud ja parendused				12 000	12 000
Muud ostud ja parendused				12 000	12 000
Amortisatsioonikulu		-144	-144	-13 508	-13 652
31.12.2021					
Soetusmaksumus		2 159	2 159	71 863	74 022
Akumuleeritud kulum		-2 159	-2 159	-28 271	-30 430
Jääkmaksumus		0	0	43 592	43 592

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed		1 917
Transpordivahendid		1 917
Kokku		1 917

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	271 439	244 792
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 971 000	4 170 770
Kokku	4 971 000	4 170 770

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (1)	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2022	
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (2)	24 980	24 980			0%	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	156 312	156 312						25
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaen SEB pangalt	7 067 869	385 520	6 682 349		12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.2023	
Laenud omanikult	4 223 113		4 223 113		1%-3%	EUR	30.09.2023	
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (3)	700 000		700 000		2%	EUR	31.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	11 990 982	385 520	11 605 462					
Laenukohustised kokku	12 147 294	541 832	11 605 462					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (1)	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2021	
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (2)	24 980	24 980			0%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	156 312	156 312						25
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaen SEB pangalt	7 123 708	352 558	6 771 150		12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.2023	
Laenud omanikult	4 033 113		4 033 113		1%-3%	EUR	30.09.2023	
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (3)	500 000		500 000		2%	EUR	31.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	11 656 821	352 558	11 304 263					
Laenukohustised kokku	11 813 133	508 870	11 304 263					

Seisuga 31.12.21 on SEB panga investeeringulaenu tagatiseks hüpoteegid Pravi Investeeringud OÜ ning tema tütarettevõtte Rocca Investments AS-i allotletud varale:

- 1) Maja aadressil Lucca tn 8, Harku vald, Harjumaa
- 2) Korteriid aadressil Lai tn 44/Pagari tn 1/Pikk tn 59, Tallinn
- 3) Kinnistu aadressil Paldiski mnt. 96, Tallinn

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 035	11 035	14
Muud võlad	255 340	255 340	
Intressivõlad	255 340	255 340	
Saadud ettemaksed	34 802	34 802	
Muud saadud ettemaksed	34 802	34 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	301 177	301 177	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 794	5 794	14
Võlad töövõtjatele	250	250	
Maksuvõlad	477	477	
Muud võlad	192 223	192 223	
Intressivõlad	192 223	192 223	
Saadud ettemaksed	19 702	19 702	
Muud saadud ettemaksed	19 702	19 702	
Kokku võlad ja ettemaksed	218 446	218 446	

Lisa 14 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad seotud osapooltele	7 608	2 808
Võlad muudele tarnijatele	3 427	2 986
Kokku võlad tarnijatele	11 035	5 794

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	271 439	244 792
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	271 439	244 792
Kokku müügitulu	271 439	244 792
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	239 939	214 979
Enda kinnisvara üürileandmine käitus	31 500	29 813
Kokku müügitulu	271 439	244 792

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	852 230	1 917
Muud	517	0
Kokku muud äritulud	852 747	1 917

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 080	4 133
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 986	30 194
Hooldus, remont, valve, kindustus ja muud	6 618	6 707
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	42 684	41 034

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	82	0
Lähetuskulud	4 580	4 050
Koolituskulud	0	329
Juhtimis-, raamatupidamis- ja admin. teenused	30 513	38 598
Auditeerimiskulud	2 025	1 945
Juriidilised kulud ja notaritasud	489	66
Kindlustuskulud	858	1 085
Maamaks	3 164	3 164
Panga teenustasud	651	1 085
Kinnisvara hindamine	0	1 300
Muud	2 105	350
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 467	51 972

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	313	3 755
Sotsiaalmaksud	105	1 269
Kokku tööjõukulud	418	5 024
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	52 000	0
Vastuvõtukulud ja kingitused	0	0
Laenulepingute tasud	2 050	2 250
Muud	20	19
Kokku muud ärikulud	54 070	2 269

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum (kahjum) lühiajal. finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	58 796	84 467	3
Kasum (kahjum) pikajal. finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	113 934	-10 375	7
Saadud dividendid	4 673	10 594	
Muu kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-101	2 180	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	177 302	86 866	

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	158 794	159 862	
Intressikulu laenudelt (seotud osapooled)	63 117	58 467	25
Muud intressikulud	348	0	
Kokku intressikulud	222 259	218 329	

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	14	19	
Intressitulu võlakirjadelt	5 180	4 668	
Intressitulu laenudelt	12 328	4 126	
Intressitulu laenudelt (seotud osapooled)	225 657	216 213	25
Kokku intressitulud	243 179	225 026	

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3 297	-2 536
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 297	-2 536

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tütarettevõtjad	112 110	184 452	
Kokku nõuded ja ettemaksud	112 110	184 452	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 312	156 312	12
Kokku laenukohustised	156 312	156 312	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 948	195 031	
Kokku võlad ja ettemaksud	262 948	195 031	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tütarettevõtjad	4 793 200	4 494 836	8
Kokku nõuded ja ettemaksud	4 793 200	4 494 836	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 923 113	4 533 113	
Kokku laenukohustised	4 923 113	4 533 113	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 146 869	1 347 967	4 494 836	216 213	23
Kokku antud laenud	3 146 869	1 347 967	4 494 836	216 213	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	4 494 836	298 364	4 793 200	225 657	23
Kokku antud laenud	4 494 836	298 364	4 793 200	225 657	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 364 425	385 000	60 000	4 689 425	58 467	22
Kokku laenukohustised	4 364 425	385 000	60 000	4 689 425	58 467	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 689 425	250 000	60 000	5 079 425	63 117	22
Kokku laenukohustised	4 689 425	250 000	60 000	5 079 425	63 117	

MÜÜDUD	2021	2020
	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 müüdüd	60 000	60 000

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 695	42 678
Kokku ostetud	32 695	42 678

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid ei sisalda finantstulusid ja -kulusid.

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: 16.05.2022

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuseliige	16.05.2022
EVA MARAN	Juhatuseliige	16.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (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 olulistel 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 „Vandeaudiitori 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.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 7, kus on kirjeldatud finantsinvesteeringute hindamisega seonduvad olulised asjaolud. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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.

Kui me teeme teatud 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduureid 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, väärresistide 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 arvamus. 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 aastaaruande esitatud aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

16.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	16.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	950 691
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 170 414
Kokku	2 121 105
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 121 105
Kokku	2 121 105

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	271439	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Narinder Kumar Ghanshamdas Aswani	36304120412	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	106000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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