

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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: sirli@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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 9 Muud nõuded	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Kasutusrent	14
Lisa 13 Laenukohustised	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 22 Intressikulud	18
Lisa 23 Intressitulud	19
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 25 Seotud osapooled	19
Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

2020. aastal jätkas Pravi Investeeringud OÜ oma tavapärase majandustegevusega, milleks on kinnisvara rentimine ja investeerimine.

Aruandluse perioodi jooksul lõpetati tütarettevõtte Rocca Investments AS-i kaudu Rocca Ärimaja kommertspindade arendamise ehitustööd.

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 2020. aastal kujunes 244 792 eurot (2019: 264 900 eurot). Aruandeaasta kasumiks kujunes 224 279 eurot (2019: 156 866 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2020:

Müügitulu kasv -8% (2019: 57%)

ROA 2% (2019: 1%)

ROE 21% (2019: 19%)

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2020-müügitulu 2019)/müügitulu 2019*100

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Arvestades COVID-19 võimalike majanduslike tagajärgedega seame järgmise perioodi eesmärgiks hoida renditulu vähemalt 2020.a tasemel ja suurendada rentnike hulka arenduse kaudu.

Viktoria Orlova
juhatuse liige

Eva Maran
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	349 902	86 424	2
Finantsinvesteeringud	132 372	350 426	3
Nõuded ja ettemaksud	230 391	96 770	4
Kokku käibevarad	712 665	533 620	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 200 001	2 200 001	6
Finantsinvesteeringud	1 375 354	1 150 040	8
Nõuded ja ettemaksud	4 594 836	3 146 869	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 170 770	4 170 770	10
Materiaalsed põhivarad	45 244	54 884	11
Kokku põhivarad	12 386 205	10 722 564	
Kokku varad	13 098 870	11 256 184	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	508 870	504 826	13
Võlad ja ettemaksud	218 446	163 324	14
Kokku lühiajalised kohustised	727 316	668 150	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 304 263	9 745 022	13
Kokku pikaajalised kohustised	11 304 263	9 745 022	
Kokku kohustised	12 031 579	10 413 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	106 000	106 000	
Kohustuslik reservkapital	10 600	3 394	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	726 412	576 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 279	156 866	
Kokku omakapital	1 067 291	843 012	
Kokku kohustised ja omakapital	13 098 870	11 256 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	244 792	264 900	15
Muud äritulud	1 917	210	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 034	-49 089	17
Mitmesugused tegevuskulud	-51 972	-28 346	18
Tööjõukulud	-5 024	-4 683	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 158	-2 252	11
Muud ärikulud	-2 269	-17 825	20
Ärikasum (kahjum)	133 252	162 915	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	86 866	40 055	21
Intressitulud	225 026	83 496	23
Intressikulud	-218 329	-131 230	22
Muud finantstulud ja -kulud	-2 536	1 630	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	224 279	156 866	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 279	156 866	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pravi Investeeringud OÜ 2020. 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 usaldusväärset 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	349 902	86 424
Kokku raha	349 902	86 424

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2018	0	0
Soetamine	77 336	77 336
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	29 547	29 547
Muud	243 543	243 543
31.12.2019	350 426	350 426
Kajastatud õiglases väärtuses	350 426	350 426
Soetamine	41 081	41 081
Müük müügihinnas või lunastamine	-343 602	-343 602
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	84 467	84 467
31.12.2020	132 372	132 372

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

2019. aastal muude muutuste all summas 243 543 Eurot on kajastatud reklassifitseerimine pikajalistest finantsinvesteeringutest (lisa 8).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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			
Muud nõuded	4 803 228	208 392	100 000	4 494 836	
Laenu nõuded	4 617 192	22 356	100 000	4 494 836	9
Intressinõuded	186 036	186 036			9
Ettemaksed	227	227			
Tulevaste perioodide kulud	227	227			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 825 227	230 391	100 000	4 494 836	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 321	27 321			
Ostjatelt laekumata arved	27 321	27 321			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	416	416			5
Muud nõuded	3 215 445	68 576		3 146 869	
Laenu nõuded	3 158 709	11 840		3 146 869	9
Intressinõuded	56 736	56 736			9
Ettemaksed	457	457			
Tulevaste perioodide kulud	457	457			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 243 639	96 770		3 146 869	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			466
Käibemaks	308	224	
Üksikisiku tulumaks	63		70
Sotsiaalmaks	103		115
Töötuskindlustusmaksed	3		3
Ettemaksukonto jääk		192	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	477	416	654

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 200 001	2 200 001	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 200 001	2 200 001	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	31.12.2019	31.12.2020	
Rocca Investments AS	2 200 001	2 200 001	
Kokku tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 200 001	2 200 001	

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2018	912 952			912 952
Soetamine	211 177	219 479	59 975	490 631
Müük müügihinnas või lunastamine			-10 000	-10 000
Muud	-484 402	130 859	110 000	-243 543
31.12.2019	639 727	350 338	159 975	1 150 040
				Kokku
	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
31.12.2020	910 339	455 040	9 975	1 375 354

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.

Seisuga 31.12.2020 ega 31.12.2019 ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul vajadust pikaajaliste finantsinvesteeringute väärtuse alla hindamiseks.

2019. aastal on tehtud järgmised reklassifitseerimised ning kajastatud muude muutuste all kogusummas -243 543 Eurot:

- 1) summas 130 859 Eurot reklassifitseerimine aktsiatest ja osadest fondiosakutesse;
- 2) summas 110 000 Eurot reklassifitseerimine aktsiatest ja osadest võlakirjadesse;
- 3) summas 243 543 Eurot börsil noteeritud aktsiate reklassifitseerimine lühiajaliste finantsinvesteeringutesse (lisa 3).

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	4 617 192	22 356	100 000	4 494 836			
Laenunõue tütarettevõttele	4 494 836			4 494 836	5%	EUR	2039
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
Intressinõuded	186 036	186 036					
Intressinõue tütarettevõttele	184 453	184 453				EUR	2021
Muud intressinõuded	1 583	1 583				EUR	2021
Kokku muud nõuded	4 803 228	208 392	100 000	4 494 836			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	3 158 709	11 840		3 146 869			
Laenunõue tütarettevõttele	3 146 869			3 146 869	5%	EUR	2039
Saldo Investly.ee platvormil	6 617	6 617			9-11%	EUR	2020
Muud laenunõuded	5 223	5 223			5%	EUR	2020
Intressinõuded	56 736	56 736					
Intressinõue tütarettevõttele	55 239	55 239				EUR	2020
Muud intressinõuded	1 497	1 497				EUR	2020
Kokku muud nõuded	3 215 445	68 576		3 146 869			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 170 770
31.12.2019	4 170 770
31.12.2020	4 170 770

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	244 792	264 900
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-36 901	-44 964

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt seisuga 31.12.2019. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus oluliselt muutunud 2019. ja 2020.a. aasta vahel.

Järgmine kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine kavatakse tellida sõltumatu hindaja poolt 31.12.2021 seisuga.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	9 646	2 159	11 805		11 805
Akumuleeritud kulum	-9 646	-1 368	-11 014		-11 014
Jääkmaksumus	0	791	791		791
Ostud ja parendused				56 345	56 345
Muud ostud ja parendused				56 345	56 345
Amortisatsioonikulu		-402	-402	-1 850	-2 252
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	1 917	
Transpordivahendid	1 917	
Kokku	1 917	

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	214 979	233 021
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 170 770	4 170 770
Kokku	4 170 770	4 170 770

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pangalt	7 123 708	352 558	6 771 150		12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.2023
Laen omanikult (1)	3 707 282		3 707 282		1%	EUR	30.09.2023
Laen omanikult (2)	325 831		325 831		3%	EUR	Mitte varem, kui 2022
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				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult (1)	32 282	32 282			3%	EUR	2020
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (1)	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2020
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (2)	24 980	24 980			0%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	188 594	188 594					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pangalt	5 885 423	316 232	5 569 191		12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.2023
Laen omanikult (2)	3 350 000		3 350 000		1%	EUR	30.09.2023
Laen omanikult (3)	325 831		325 831		3%	EUR	Mitte varem, kui 2020
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (3)	500 000		500 000		2%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	10 061 254	316 232	9 745 022				
Laenukohustised kokku	10 249 848	504 826	9 745 022				

Seisuga 31.12.20 on SEB panga investeerimislauu tagatiseks hüpoteegid Pravi Investeeringud OÜ ning tema tütarettevõtte Rocca Investments AS-i allloetletud varale:

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

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 794	5 794	
Võlad töövõtjatele	250	250	
Maksuvõlad	477	477	5
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	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 712	10 712	
Maksuvõlad	654	654	5
Muud võlad	133 756	133 756	
Intressivõlad	133 756	133 756	
Saadud ettemaksed	18 202	18 202	
Muud saadud ettemaksed	18 202	18 202	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 324	163 324	

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	244 792	264 900
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	244 792	264 900
Kokku müügitulu	244 792	264 900
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	214 979	233 021
Enda kinnisvara üürileandmine käitus	29 813	31 879
Kokku müügitulu	244 792	264 900

Kinnisvarainvesteeringute üüritulu vähenes võrreldes 2019 aastaga, kuna ettevõtte juhtkond vähendas mõne üürniku üüritasu ajutiselt

50% võrra, kuna vastava üüri tegeles tegevusalal, mida covid-19 pandeemia mõjutas väga oluliselt.

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 917	0
Muud	0	210
Kokku muud äritulud	1 917	210

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 133	4 126
Müügi eesmärgil ostetud teenused	30 194	34 451
Hooldus, remont, valve, kindustus ja muud	6 707	10 512
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	41 034	49 089

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Lähetuskulud	4 050	2 387
Koolituskulud	329	0
Juhtimis-, raamatupidamis- ja admin. teenused	38 598	19 091
Auditeerimiskulud	1 945	1 920
Juriidilised kulud ja notaritasud	66	674
Kindlustuskulud	1 085	460
Maamaks	3 164	3 164
Panga teenustasud	1 085	419
Kinnisvara hindamine	1 300	0
Muud	350	231
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 972	28 346

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	3 755	3 500
Sotsiaalmaksud	1 269	1 183
Kokku tööjõukulud	5 024	4 683
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	30
Vastuvõtukulud ja kingitused	0	7 323
Laenulepingute tasud	2 250	10 000
Muud	19	472
Kokku muud ärikulud	2 269	17 825

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	75 906	29 547
Saadud dividendid	10 594	10 770
Muu kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	366	-262
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	86 866	40 055

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	218 329	131 230
Kokku intressikulud	218 329	131 230

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	19	36
Intressitulu võlakirjadelt	4 668	15 183
Intressitulu laenudelt	220 339	68 277
Kokku intressitulud	225 026	83 496

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 536	1 630
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 536	1 630

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	4 679 288		3 202 108	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 884 456		4 503 909

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Laen (1)	1 347 967			5%	EUR	2039
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen (2)		385 000	27 718	1%	EUR	2023
Laen (3)			32 282	3%	EUR	2020

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Laen (1)	3 146 869			5%	EUR	2039
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen (2)		500 000		2%	EUR	2023
Laen (3)			60 000	3%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 678	60 000	20 485	60 000

Alates 2020. aastast kaupade ja teenuste ostud ja müügid ei sisalda enam finantstulusid ja -kulusid (vastav ümberarvestus tehtud ka 2019. aasta võrdlevates andmetes).

Saadud/antud laenud ja saadud/antud laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi.

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

Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. a. esimese kvartali lõpus saabus ametlik kinnitus, et Hiinas, Wuhanis linnast 2019. aasta detsembris alguse saanud koroonaviiruse SARS-CoV-2 (COVID-19) puhang on jõudnud ka Eestisse, põhjustades kahjusid, mis avaldavad mõju kogu majandusele.

Antud hetkel on võimatu ennustada, kuidas muutub ja areneb olukord tulevikus, mis tekitab märkimisväärset ebakindlust majandusarengu perspektiivide suhtes.

Juhul kui negatiivne stsenaarium realiseerub, on juhtkonna hinnangul ettevõttel piisavalt ressursse viidatud olukorraga toime tulemiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2021

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuseliige	22.04.2021
EVA MARAN	Juhatuseliige	22.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 finantsseisundi seisuga 31.12.2020 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 kutsete arvestuseksperide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

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

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 arvamus. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osahing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

22.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	22.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	726 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 279
Kokku	950 691
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	950 691
Kokku	950 691

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	244792	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	sirli@tolaram.ee