

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: PRAVI INVESTEERINGUD OÜ

registrikood: 10843917

tänava/talu nimi, Kopli tn 35

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6563245

faks: +372 6563727

e-posti aadress: urmas@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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Pravi Investeeringud OÜ müügituluks 2017. aastal kujunes 90 664 eurot. Aruandeaasta kahjumiks kujunes -3 004 eurot.

2017. aasta aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 1 ning makstud töötasude kogusumma vastavalt 4 308 eurot. Sealhulgas juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud 2017:

Müügitulu kahanemine -12%

ROA 0%

ROE 0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015*100

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

Urmas Reimand

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 291	17 851	2
Nõuded ja ettemaksed	103 852	101 810	3
Kokku käibevarad	144 143	119 661	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	449 610	335 997	5
Nõuded ja ettemaksed	2 926	2 926	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 100 000	2 380 000	7
Materiaalsed põhivarad	644	1 311	8
Kokku põhivarad	2 553 180	2 720 234	
Kokku varad	2 697 323	2 839 895	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	217 262	312 262	9
Võlad ja ettemaksed	62 498	47 065	10
Kokku lühiajalised kohustised	279 760	359 327	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 802 163	1 862 163	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 802 163	1 862 163	
Kokku kohustised	2 081 923	2 221 490	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	106 000	106 000	
Kohustuslik reservkapital	3 394	3 394	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 010	9 099	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 004	499 912	
Kokku omakapital	615 400	618 405	
Kokku kohustised ja omakapital	2 697 323	2 839 895	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	90 664	103 541	11
Muud äritulud	0	377 203	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 451	-21 069	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 187	-14 715	
Tööjõukulud	-4 308	-5 386	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-666	-2 244	
Muud ärikulud	-4 146	-1	
Ärikasum (kahjum)	36 906	437 329	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-932	-13 414	
Intressitulud	0	4 759	
Intressikulud	-42 765	-46 212	
Muud finantstulud ja -kulud	3 787	117 450	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 004	499 912	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 004	499 912	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pravi Investeeringud OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.aastal muudeti kinnisvarainvesteeringute arvestusviisi - soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodiks.

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.

Nõuded ja ettemaksed

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).

Individuaalselt 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 tööeest. 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. Kasutusrendimaksed 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha ja pangakontod	40 291	17 851
Kokku raha	40 291	17 851

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 470	2 470	
Ostjatelt laekumata arved	2 470	2 470	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	534	534	
Muud nõuded	103 774	100 848	2 926
Laenunõuded	83 104	80 178	2 926
Intressinõuded	20 670	20 670	
Ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 778	103 852	2 926

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 569	2 569	
Ostjatelt laekumata arved	2 569	2 569	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	576	576	
Muud nõuded	101 481	98 555	2 926
Laenunõuded	83 104	80 178	2 926
Intressinõuded	18 377	18 377	
Ettemaksed	110	110	
Tulevaste perioodide kulud	110	110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	104 736	101 810	2 926

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 325		1 789
Üksikisiku tulumaks		56		77
Sotsiaalmaks		92		127
Töötuskindlustusmaksed		3		3
Ettemaksukonto jääk			576	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	534	4 476	576	1 996

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2015	163 890	163 890
Soetamine	211 873	211 873
Müük müügihinnas või lunastamine	-22 789	-22 789
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 641	1 641
Muud	-18 618	-18 618
31.12.2016	335 997	335 997
Kajastatud õiglasest väärtuses	335 997	335 997
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2016	335 997	335 997
Soetamine	139 911	139 911
Müük müügihinnas või lunastamine	-22 640	-22 640
Muud	-3 658	-3 658
31.12.2017	449 610	449 610
Kajastatud õiglasest väärtuses	449 610	449 610

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	83 104	80 178	2 926
Intressinõuded	20 670	20 670	
Kokku muud nõuded	103 774	100 848	2 926
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	83 104	80 178	2 926
Intressinõuded	18 377	18 377	
Kokku muud nõuded	101 481	98 555	2 926

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 237 664	2 237 664
Akumuleeritud kulum	-197 779	-197 779
Jääkmaksumus	2 039 885	2 039 885
Ümberliigitamised	-2 039 885	-2 039 885
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	19 365
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	377 203
Ümberliigitamised	2 039 885
Muud muutused	-56 453
31.12.2016	2 380 000
Müügid	-280 000
31.12.2017	2 100 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 664	103 541
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 090	-16 409
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	280 000	

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	0	0	10 934	10 934	33 763	44 697
Akumuleeritud kulum	0	0	-8 803	-8 803	-33 763	-42 566
Jääkmaksumus	0	0	2 131	2 131	0	2 131
Amortisatsioonikulu	-1 932	-312		-2 244		-2 244
Ümberliigitamised	2 131	1 424	-2 131	1 424	0	1 424
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					0	
Muud ümberliigitamised	2 131	1 424	-2 131	1 424		1 424
31.12.2016						
Soetusmaksumus	9 646	1 424	0	11 070	0	11 070
Akumuleeritud kulum	-9 447	-312	0	-9 759	0	-9 759
Jääkmaksumus	199	1 112	0	1 311	0	1 311
Amortisatsioonikulu	-199	-468		-667		-667
31.12.2017						
Soetusmaksumus	9 646	1 424		11 070		11 070
Akumuleeritud kulum	-9 646	-780		-10 426		-10 426
Jääkmaksumus	0	644		644		644

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	217 262	217 262		
Lühiajalised laenud kokku	217 262	217 262		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	1 802 163		1 802 163	
Pikaajalised laenud kokku	1 802 163		1 802 163	
Laenukohustised kokku	2 019 425	217 262	1 802 163	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	312 262	312 262		
Lühiajalised laenud kokku	312 262	312 262		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	1 862 163		1 862 163	
Pikaajalised laenud kokku	1 862 163		1 862 163	
Laenukohustised kokku	2 174 425	312 262	1 862 163	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 276	1 276
Maksuvõlad	4 476	4 476
Muud võlad	56 746	56 746
Intressivõlad	56 727	56 727
Muud viitvõlad	19	19
Kokku võlad ja ettemaksed	62 498	62 498
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 938	1 938
Maksuvõlad	1 996	1 996
Muud võlad	43 131	43 131
Intressivõlad	43 112	43 112
Muud viitvõlad	19	19
Kokku võlad ja ettemaksed	47 065	47 065

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	90 664	103 541
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	90 664	103 541
Kokku müügitulu	90 664	103 541
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201)	90 664	103 541
Kokku müügitulu	90 664	103 541

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	377 203
Kokku muud äritulud	0	377 203

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	3 220	4 025
Sotsiaalmaksud	1 088	1 361
Kokku tööjõukulud	4 308	5 386
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 784	646 172	87 638	727 556

Ostud ja müügid

	2016
	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 755

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS REIMAND	Juhatuse liige	27.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud PRAVI INVESTEERINGUD OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt PRAVI INVESTEERINGUD OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

27.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 004
Kokku	506 006
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	506 006
Kokku	506 006

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	90664	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	urmas@tolaram.ee