

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ PEA Investeeringute Grupp

registrikood: 11568593

tänavanimi, maja number: Turu tn 34-213

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50104

telefon: +372 56488891

e-posti aadress: jaak.vahi@me.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ PEA Investeeringute Grupp asutati 2009. aastal. Majandustegevusega alustati samal aastal.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine.
2022. aastal jätkatakse samal tegevusalal.

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2021. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 417	18 256	
Nõuded ja ettemaksed	6 083	64 793	2
Kokku käibevarad	24 500	83 049	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	287 095	589 316	3
Materiaalsed põhivarad	10 840	11 769	4
Kokku põhivarad	297 935	601 085	
Kokku varad	322 435	684 134	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 457	65 412	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 457	65 412	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	141 380	626 079	5
Kokku pikaajalised kohustised	141 380	626 079	
Kokku kohustised	142 837	691 491	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 169	6 239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 955	-16 408	
Kokku omakapital	179 598	-7 357	
Kokku kohustised ja omakapital	322 435	684 134	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	41 068	35 986	7
Muud äritulud	250 825	1 206	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 468	-1 646	
Mitmesugused tegevuskulud	-66 511	-14 127	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-22 730	-20 482	4
Muud ärikulud	0	-4 884	
Ärikasum (kahjum)	199 184	-3 947	
Intressikulud	-12 232	-12 785	10
Muud finantstulud ja -kulud	3	324	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 955	-16 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 955	-16 408	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend).

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud tööead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara netto müügihind, olenevalt, kumb on madalam. Vara netto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse lepingus ettenähtud hinnavähendusi.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriastele otsustele, sealhulgas ema-, tütar-, sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 787	5 787	
Ostjatelt laekumata arved	5 787	5 787	
Laenunõuded	150	150	10
Muud nõuded	24	24	
Intressinõuded	24	24	10
Ettemaksed	122	122	
Tulevaste perioodide kulud	122	122	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 083	6 083	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	41 892	41 892	
Ostjatelt laekumata arved	41 892	41 892	
Laenunõuded	16 072	16 072	10
Muud nõuded	6 640	6 640	
Intressinõuded	6 640	6 640	10
Ettemaksed	189	189	
Tulevaste perioodide kulud	189	189	
Muud makstud ettemaksed		0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 793	64 793	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	3 631	651 775	655 406
Akumuleeritud kulum		-106 484	-106 484
Jääkmaksumus	3 631	545 291	548 922
Ostud ja parendused		59 947	59 947
Amortisatsioonikulu		-19 553	-19 553
31.12.2020			
Soetusmaksumus	3 631	711 722	715 353
Akumuleeritud kulum		-126 037	-126 037
Jääkmaksumus	3 631	585 685	589 316
Müügid	-1 590	-278 830	-280 420
Amortisatsioonikulu		-21 801	-21 801
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 041	347 093	349 134
Akumuleeritud kulum		-62 039	-62 039
Jääkmaksumus	2 041	285 054	287 095

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 290	34 930
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 777	1 056

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	60 500	60 500
Akumuleeritud kulum	-14 618	-14 618
Jääkmaksumus	45 882	45 882
Amortisatsioonikulu	-929	-929
Müügid (jääkmaksumuses)	-33 184	-33 184
31.12.2020		
Soetusmaksumus	18 583	18 583
Akumuleeritud kulum	-6 814	-6 814
Jääkmaksumus	11 769	11 769
Amortisatsioonikulu	-929	-929
31.12.2021		
Soetusmaksumus	18 583	18 583
Akumuleeritud kulum	-7 743	-7 743
Jääkmaksumus	10 840	10 840

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	19 138		19 138		0	EUR	2022
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	122 242		122 242		2-3%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	141 380		141 380				
Laenukohustised kokku	141 380		141 380				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	50 079		50 079		0	EUR	2021
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	576 000		576 000		2-3%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	626 079		626 079				
Laenukohustised kokku	626 079		626 079				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	686	686	
Muud võlad	321	321	
Intressivõlad	321	321	10
Saadud ettemaksed	450	450	
Muud saadud ettemaksed	450	450	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 457	1 457	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	632	632	
Muud võlad	64 330	64 330	
Intressivõlad	64 330	64 330	10
Saadud ettemaksed	450	450	
Muud saadud ettemaksed	450	450	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 412	65 412	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 068	35 986
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 068	35 986
Kokku müügitulu	41 068	35 986
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	41 068	35 986
Kokku müügitulu	41 068	35 986

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	1 459	630
Elektrienergia	837	597
Soojusenergia	622	33
Veevarustusteenused	303	93
Mitmesugused bürookulud	0	685
Riiklikud ja kohalikud maksud	93	93
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	58 445	0
Sõidukite kulud	1 185	1 744
Ruumide sisustus	3 016	8 238
Muud	2 010	2 644
Kokku mitmesugused tegevuskulud	66 511	14 127

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174	171
Kokku nõuded ja ettemaksed	174	171

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 701	690 409
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 701	690 409

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	603 283	50 000	27 204	626 079	12 785
Kokku laenukohustised	603 283	50 000	27 204	626 079	12 785

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	626 079	0	484 699	141 380	12 232
Kokku laenukohustised	626 079	0	484 699	141 380	12 232

MÜÜDUD	2021	2020
	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	530 000	0
Kokku müüdid	530 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2022

OÜ PEA Investeeringute Grupp (registrikood: 11568593) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VAHI	Juhatuse liige	17.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 955
Kokku	176 786

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 955
Kokku	176 786

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41068	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Vahi	37305265710	Eesti	2556 EUR (Ühisomand)
Evelyn Vahi	47402282711	Eesti	2556 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56488891
E-posti aadress	jaak.vahi@me.com