

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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

postisihnumber: 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.
2020. aastal jätkatakse samal tegevusalal.

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2019. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 445	3 618	
Nõuded ja ettemaksed	63 983	61 094	2
Kokku käibevarad	70 428	64 712	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	548 922	568 475	3
Materiaalsed põhivarad	45 882	50 654	4
Kokku põhivarad	594 804	619 129	
Kokku varad	665 232	683 841	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	516 000	5
Võlad ja ettemaksed	52 898	41 482	6
Kokku lühiajalised kohustised	52 898	557 482	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	603 283	82 411	5
Kokku pikaajalised kohustised	603 283	82 411	
Kokku kohustised	656 181	639 893	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 137	70 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 898	-29 818	
Kokku omakapital	9 051	43 948	
Kokku kohustised ja omakapital	665 232	683 841	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	19 005	20 396	7
Muud äritulud	623	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-209	-378	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 564	-14 141	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 325	-24 684	
Muud ärikulud	0	258	
Ärikasum (kahjum)	-23 470	-18 549	
Intressikulud	-11 744	-11 585	
Muud finantstulud ja -kulud	316	316	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 898	-29 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 898	-29 818	

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 alljärgnevas 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 tööeas. 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 kulusi. 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 väärtusest, 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 äriliste 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 222	41 222
Ostjatelt laekumata arved	41 222	41 222
Muud nõuded	22 391	22 391
Laenu nõuded	16 072	16 072
Intressinõuded	6 319	6 319
Ettemaksed	370	370
Muud makstud ettemaksed	370	370
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 983	63 983
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 709	38 709
Ostjatelt laekumata arved	38 709	38 709
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10
Muud nõuded	22 074	22 074
Laenu nõuded	16 071	16 071
Intressinõuded	6 003	6 003
Ettemaksed	301	301
Tulevaste perioodide kulud	301	301
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 094	61 094

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	3 310	652 096	655 406
Akumuleeritud kulum		-67 368	-67 368
Jääkmaksumus	3 310	584 728	588 038
Amortisatsioonikulu		-19 563	-19 563
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 310	652 096	655 406
Akumuleeritud kulum		-86 931	-86 931
Jääkmaksumus	3 310	565 165	568 475
Amortisatsioonikulu		-19 553	-19 553
Ümberliigitamised		-321	-321
Muud muutused	321		321
31.12.2019			
Soetusmaksumus	3 631	651 775	655 406
Akumuleeritud kulum		-106 484	-106 484
Jääkmaksumus	3 631	545 291	548 922

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 455	19 730
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	550	666

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	60 500	60 500
Akumuleeritud kulum	-4 725	-4 725
Jääkmaksumus	55 775	55 775
Amortisatsioonikulu	-5 121	-5 121
31.12.2018		
Soetusmaksumus	60 500	60 500
Akumuleeritud kulum	-9 846	-9 846
Jääkmaksumus	50 654	50 654
Amortisatsioonikulu	-4 772	-4 772
31.12.2019		
Soetusmaksumus	60 500	60 500
Akumuleeritud kulum	-14 618	-14 618
Jääkmaksumus	45 882	45 882

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	77 283		77 283		0	EUR	2020
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	526 000		526 000		2-3%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	603 283		603 283				
Laenukohustised kokku	603 283		603 283				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud juriidiliselt isikutelt	516 000	516 000			2-3%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	516 000	516 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	82 411		82 411		0	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	82 411		82 411				
Laenukohustised kokku	598 411	516 000	82 411				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 353	1 353
Muud võlad	51 545	51 545
Intressivõlad	51 545	51 545
Kokku võlad ja ettemaksed	52 898	52 898

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 330	1 330
Muud võlad	39 802	39 802
Intressivõlad	39 802	39 802
Saadud ettemaksed	350	350
Muud saadud ettemaksed	350	350
Kokku võlad ja ettemaksed	41 482	41 482

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 005	20 396
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 005	20 396
Kokku müügitulu	19 005	20 396
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	19 005	20 396
Kokku müügitulu	19 005	20 396

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	2 917	3 081
Mitmesugused bürookulud	0	1 490
Riiklikud ja kohalikud maksud	354	37
Sõidukite kulud	6 813	6 985
Ruumide sisustus	2 550	1 239
Muud	5 930	1 309
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 564	14 141

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		77 283		82 411
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168	577 545	162	555 802

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juriidilised isikud	10 000	2,0%	EUR	31.12.2023

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

OÜ PEA Investeeringute Grupp (registrikood: 11568593) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VAHI	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 898
Kokku	6 239
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 239
Kokku	6 239

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 898
Kokku	6 239
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 239
Kokku	6 239

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19005	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