

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ PV Investeeringud

registrikood: 12921633

tänava/talu nimi, Variku tee 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11911

telefon: +372 5035491

e-posti aadress: sootel@sootel.ee

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	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte asutati 2015 aasta sügisel, 2017 aastal soetati esimene kinnistu ja alustati majandustegevusega.

2018 aastal soetati veel kinnistuid, mis anti rendile.

2022. a. alguses soetati järjekordne kinnisvarainvesteering, mis alustas kohe renditulu teenimisega.

2023. a. kevadel realiseeriti osa kinnisvarainvesteeringute portfelist kasumlikult.

Ettevõtte jätkab oma majandustegevust kinnisvara valdkonnas. 2023. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 637	20 510	
Nõuded ja ettemaksed	1 328	7 547	2
Kokku käibevarad	46 965	28 057	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 567 000	2 965 000	3
Materiaalsed põhivarad	60 138	69 741	4
Kokku põhivarad	2 627 138	3 034 741	
Kokku varad	2 674 103	3 062 798	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	106 348	647 265	5
Võlad ja ettemaksed	189 066	160 874	6
Kokku lühiajalised kohustised	295 414	808 139	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 740 157	1 780 600	5
Võlad ja ettemaksed	28 191	33 253	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 768 348	1 813 853	
Kokku kohustised	2 063 762	2 621 992	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	438 306	330 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 535	107 998	
Kokku omakapital	610 341	440 806	
Kokku kohustised ja omakapital	2 674 103	3 062 798	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	261 241	293 753	6
Muud äritulud	88 113	6 539	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 809	-66 183	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 603	-9 603	
Ärikasum (kahjum)	306 942	224 506	
Intressitulud	73	18	
Intressikulud	-128 345	-112 526	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 135	-4 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169 535	107 998	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 535	107 998	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PV investeeringud OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringuid hindab üldjuhul ettevõtte juhtkond,

kasutades spetsialistide abi. Iga 3-5 aasta tagant tellitakse hinnangud atesteeritud kinnisvarahindajatelt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem

tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Alates 2013 laenukulutusi ei kapitaliseerita. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 328	1 328
Ostjatelt laekumata arved	1 328	1 328
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 328	1 328
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 547	7 547
Ostjatelt laekumata arved	7 547	7 547
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 547	7 547

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 810 000
Ostud ja parendused	1 155 000
31.12.2022	2 965 000
Müügid	-398 000
31.12.2023	2 567 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	235 785	247 166
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20 128	-20 301
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	480 000	0

Kuna suurem osa kinnisvarainvesteeringutes oli soetatud 2022 aastal ja 2023 aastal realiseeriti osa investeeringutes, otsustats ettevõtte juhatus kinnisvarainvesteeringute väärtus 2023 aasta detsembri seisuga mitte korrigeerida.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	96 029	96 029
Akumuleeritud kulum	-16 685	-16 685
Jääkmaksumus	79 344	79 344
Amortisatsioonikulu	-9 603	-9 603
31.12.2022		
Soetusmaksumus	96 029	96 029
Akumuleeritud kulum	-26 288	-26 288
Jääkmaksumus	69 741	69 741
Amortisatsioonikulu	-9 603	-9 603
31.12.2023		
Soetusmaksumus	96 029	96 029
Akumuleeritud kulum	-35 891	-35 891
Jääkmaksumus	60 138	60 138

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 026 255	106 348	919 907		3-6EUR+2,9-5%	EUR	2027-2028	
Omanikulaenud	820 250		820 250		4%	EUR	2027	9
Pikaajalised laenud kokku	1 846 505	106 348	1 740 157					
Laenukohustised kokku	1 846 505	106 348	1 740 157					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 607 615	647 265	960 350		3-6EUR+2,9-5%	EUR	2023-2027	
Omanikulaenud	820 250	0	820 250		4%	EUR	2027	9
Pikaajalised laenud kokku	2 427 865	647 265	1 780 600					
Laenukohustised kokku	2 427 865	647 265	1 780 600					

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid ettevõtte omaduses olevatele kinnisvarainvesteeringutele. Omanikulaenud on tagatisteta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 830	2 830	0
Maksuvõlad	3 254	3 254	0
Muud võlad	175 482	175 482	0
Intressivõlad	175 482	175 482	0
Saadud ettemaksed	35 691	7 500	28 191
Muud saadud ettemaksed	35 691	7 500	28 191
Kokku võlad ja ettemaksed	217 257	189 066	28 191

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	8 810	8 810	0
Maksuvõlad	3 814	3 814	0
Muud võlad	140 750	140 750	0
Intressivõlad	140 750	140 750	0
Saadud ettemaksed	40 753	7 500	33 253
Muud saadud ettemaksed	40 753	7 500	33 253
Kokku võlad ja ettemaksed	194 127	160 874	33 253

Intressivõlad sisaldavad saldosisikute vastu 2023.a. summas 170 994 EUR (2022. a. summas 137 665 EUR).(Lisa 8)

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	261 241	293 753
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	261 241	293 753
Kokku müügitulu	261 241	293 753
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja sellega seotud tulud	261 241	293 753
Kokku müügitulu	261 241	293 753

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	170 994	137 665
Kokku võlad ja ettemaksed	170 994	137 665

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	540 250	540 250
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	280 000	280 000
Kokku laenukohustised	820 250	820 250

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	426 250	114 000	540 250	22 013
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	166 000	114 000	280 000	11 455
Kokku laenukohustised	592 250	228 000	820 250	33 468

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	540 250	0	540 250	21 910
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	280 000	0	280 000	11 419
Kokku laenukohustised	820 250	0	820 250	33 329

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.01.2024

OÜ PV Investeeringud (registrikood: 12921633) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMO VALLNER	Juhatuse liige	15.01.2024
TÕNU PUIDAK	Juhatuse liige	11.01.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PV Investeeringud osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ PV Investeeringud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid 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 auditirvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ PV Investeeringud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeauditori number 678

Capella Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

15.01.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PV Investeeringud (registrikood: 12921633) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	15.01.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	438 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 535
Kokku	607 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	607 841
Kokku	607 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	261241	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035491
E-posti aadress	sootel@sootel.ee