

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ PV Investeeringud

registrikood: 12921633

tänava/talu nimi, Variku tee 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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 ettemaksud	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte asutati 2015 aasta sügisel, 2017 aastal soetati esimene kinnistu ja alustati majandustegevusega. 2018 aastal jätkati samas tegevusvaldkonnas ja soetati veel kinnistuid, mis anti rendile.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 153	2 455	
Nõuded ja ettemaksud	779	967	2
Kokku käibevarad	20 932	3 422	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 810 000	760 000	3
Materiaalsed põhivarad	15 019	16 861	4
Kokku põhivarad	1 825 019	776 861	
Kokku varad	1 845 951	780 283	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 760	39 012	5
Võlad ja ettemaksud	43 537	23 647	6
Kokku lühiajalised kohustised	120 297	62 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 640 509	692 193	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 640 509	692 193	
Kokku kohustised	1 760 806	754 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 931	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 714	22 931	
Kokku omakapital	85 145	25 431	
Kokku kohustised ja omakapital	1 845 951	780 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	143 068	58 231	7
Mitmesugused tegevuskulud	-20 139	-12 252	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 842	-1 557	
Ärikasum (kahjum)	121 087	44 422	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-57 437	-21 491	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 938	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 714	22 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 714	22 931	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PV investeeringud OÜ 2018. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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 vähendamisenä.

Muud nõuded

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

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

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 soetusmaksumus, 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 soetusmaksumus, 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 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	779	779
Ostjatelt laekumata arved	779	779
Kokku nõuded ja ettemaksed	779	779
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	967	967
Ostjatelt laekumata arved	967	967
Kokku nõuded ja ettemaksed	967	967

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	760 000
31.12.2017	760 000
Ostud ja parendused	1 050 000
31.12.2018	1 810 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 262	52 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 569	-803

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	18 418	18 418	18 418
Muud ostud ja parendused	18 418	18 418	18 418
Amortisatsioonikulu	-1 557	-1 557	-1 557
31.12.2017			
Soetusmaksumus	18 418	18 418	18 418
Akumuleeritud kulum	-1 557	-1 557	-1 557
Jääkmaksumus	16 861	16 861	16 861
Amortisatsioonikulu	-1 842	-1 842	-1 842
31.12.2018			
Soetusmaksumus	18 418	18 418	18 418
Akumuleeritud kulum	-3 399	-3 399	-3 399
Jääkmaksumus	15 019	15 019	15 019

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 127 019	76 760	1 050 259		3-6EUR+2,9-5%	EUR	2022-2023	
Omanikulaenud	590 250	0	590 250		4%	EUR	2023	9
Pikaajalised laenud kokku	1 717 269	76 760	1 640 509					
Laenukohustised kokku	1 717 269	76 760	1 640 509					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	403 205	39 012	364 193		3EUR + 2,9	EUR	2022	
Omanikulaenud	328 000	0	328 000		4%	EUR	2023	9
Pikaajalised laenud kokku	731 205	39 012	692 193					
Laenukohustised kokku	731 205	39 012	692 193					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	779	779	
Maksuvõlad	2 727	2 727	
Muud võlad	32 531	32 531	
Intressivõlad	32 531	32 531	9
Saadud ettemaksed	7 500	7 500	
Tulevaste perioodide tulud	7 500	7 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 537	43 537	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	967	967	
Maksuvõlad	1 040	1 040	
Muud võlad	11 640	11 640	
Intressivõlad	11 640	11 640	9
Saadud ettemaksed	7 500	7 500	
Tulevaste perioodide tulud	7 500	7 500	
Muud võlad	2 500	2 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 647	23 647	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	143 068	58 231
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	143 068	58 231
Kokku müügitulu	143 068	58 231
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja sellega seotud tulud	143 068	58 231
Kokku müügitulu	143 068	58 231

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	622 781	339 640

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 250	4%	EUR	2023

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	328 000	4%	EUR	2023

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2019

OÜ PV Investeeringud (registrikood: 12921633) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMO VALLNER	Juhatuse liige	12.02.2019
TÕNU PUIDAK	Juhatuse liige	15.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 714
Kokku	82 645
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	82 645
Kokku	82 645

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	143068	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Kruvi	12457012	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Urmo Vallner	36405172776	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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