

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Põhjala Invest

registrikood: 14044188

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 16-4

postisihthnumber: 10116

e-posti aadress: info@propertysolutions.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenunõuded	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Intressitulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Põhjala Invest peamine tegevusvaldkond on valdusfirmade haldamine ja kinnisvaraalne tegevus. OÜ Põhjala Invest investeerib tütar- ning sidusettevõtete kaudu nii elukondliku kui ärikinnisvara arendusprojektidesse. Aastal 2023 keskendusime olemasolevate projektide arendusele & ehitamisele ning valmistasime arenduseks ette juba portfellis olevaid objekte.

Oleme enda tegevuses lähtunud omandatud kinnisvara objektide puhul lihtsatest eeldustest ehk selge arenduse perspektiiv läbi kehtestatud detailplaneeringu või olemasoleva hoone ostul arusaadav müügimaht rekonstrueerimise korral.

Eelistame elukondliku kinnisvara puhul Tallinnas objekte, mis asuvad hea ühiskondliku transpordiga kaetud piirkondades, ideaalis trammiliikluse läheduses.

Ärikinnisvara puhul on kriitiline kiire ühendus Tallinna väljakujunenud elurajoonidega koos töötajate piisavalt mugava ligipääsuga oma potentsiaalsesse uude töökohta.

Projekte oleme teostanud nii erinevates partnerluse vormides teiste investoritega ühisettevõtetes kui Põhjala Invest OÜ ainukontrolli all olevate selleks loodud ettevõtete kaudu.

Aastal 2024 jätkame olemasolevate ehitus- ja arendusfaasis olevate objektidega tööd nende valmimise ning müügi nimel. Vabanevate vahendite arvelt saame investeerida olemasolevatesse objektisse või omandada uut kinnisvara.

Lähemalt tutvu meie seniste objektidega kodulehelt aadressil www.pohjalainvest.ee

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 427	370	
Finantsinvesteeringud	55 063	40 563	2
Nõuded ja ettemaksed	177 408	130 787	3
Kokku käibevarad	234 898	171 720	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 155 723	1 801 795	3
Kokku põhivarad	2 155 723	1 801 795	
Kokku varad	2 390 621	1 973 515	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 400	5
Võlad ja ettemaksed	60 278	182 996	6
Kokku lühiajalised kohustised	60 278	185 396	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 066 821	1 473 356	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 066 821	1 473 356	
Kokku kohustised	2 127 099	1 658 752	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 263	295 113	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 241	17 150	
Kokku omakapital	263 522	314 763	
Kokku kohustised ja omakapital	2 390 621	1 973 515	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 000	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 210	-6 381	8
Ärikasum (kahjum)	-47 210	-6 381	
Intressitulud	130 225	162 122	11
Intressikulud	-134 256	-141 089	10
Muud finantstulud ja -kulud	0	2 498	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 241	17 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 241	17 150	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Põhjala Invest 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

*vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara või finantskohustise algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

* põhiosa tagasimaksud (näiteks võetud või antud laenu puhul);

* väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha pangas ja kassas.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõik muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eur

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid.

Intressitulu kajastatakse reeglina siis, kui:

- tulu laekumine on tõenäoline;
- tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse sellel perioodil, mille eest on nad arvestatud .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, perioodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise äripool ärilistele otsustele.

OÜ Põhjala Invest käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid;

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	38 063	38 063
Soetamine	2 500	2 500
31.12.2022	40 563	40 563
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	40 563	40 563
Soetamine	14 500	14 500
31.12.2023	55 063	55 063
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	55 063	55 063

31.12.2023 seisuga OÜ Põhjala Invest on omandanud osaluse 9 ettevõttes.

I soetusmaksumus 1063 eur

III soetusmaksumus 2500 eur

soetus 2023.a. 5000 eur

soetusmaksumus 31.12.2023 7500

IV soetusmaksumus 2500 eur

V soetusmaksumus 25000 eur

(2 osa nimiväärtusega 441 eur ja 294 eur)

soetus 2023.a. 8500 (osa nimiväärtusega 264 eur)

soetusmaksumus 31.12.2023 33 500 eur

VI soetusmaksumus 1250 eur

VII soetusmaksumus 1250 eur

soetus 2023.a. 1250 eur

müük 2023.a. 250

soetusmaksumus 31.12.2023 2250 eur

VIII soetusmaksumus 2500 eur

IX soetusmaksumus 2000 eur

X soetusmaksumus 2500 eur

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	2 163 606	7 883	2 155 723	4
Muud nõuded	168 600	168 600		
Intressinõuded	168 600	168 600		
Muud lühiajalised nõuded	925	925		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 333 131	177 408	2 155 723	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	1 824 357	22 562	1 801 795	4
Muud nõuded	107 300	107 300		
Intressinõuded	107 300	107 300		
Muud lühiajalised nõuded	925	925		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 932 582	130 787	1 801 795	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 4	33 017		33 017	3%	EUR	31.12.2027
Laen 10	513 549		513 549	12%	EUR	31.12.2025
Laen 11	7 883	7 883		3,5%	EUR	01.12.2024
Laen 13	222 014		222 014	12%	EUR	31.12.2025
Laen 14	68 200		68 200	15%	EUR	29.06.2026
Laen 15	1 145 486		1 145 486	4,5%	EUR	11.01.2027
Laen 16	27 950		27 950	3%	EUR	17.10.2025
Laen 17	17 050		17 050	3%	EUR	17.10.2025
Laen 17	128 457		128 457	10%	EUR	06.06.2027
Laenunõuded	2 163 606	7 883	2 155 723			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 2	0					
Laen 4	226 168		226 168	3%	EUR	31.12.2023
Laen 5	0					
Laen 6	22 562	22 562				
Laen 9	0					
Laen 10	459 399		459 399	12%	EUR	31.12.2025
Laen 11	16 042		16 042	3,5%	EUR	01.12.2023
Laen 13	184 460		184 460	12%	EUR	31.12.2025
Laen 14	68 200		68 200	15%	EUR	29.06.2026
Laen 15	802 526		802 526	15%	EUR	11.01.2027
Laen 16	27 950		27 950	3%	EUR	17.10.2025
Laen 17	17 050		17 050	3%	EUR	17.10.2025
Laenunõuded	1 824 357	22 562	1 801 795			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 5	0						
Pikaajalised laenud							
Laen 2 (osanik)	671 622		671 622		12%	EUR	31.12.2025
Laen 3 (osanik)	670 199		670 199		12%	EUR	31.12.2023
Laen 7	425 000		425 000		8%	EUR	31.03.2024
Laen 8	300 000		300 000				
Pikaajalised laenud kokku	2 066 821		2 066 821				
Laenukohustised kokku	2 066 821		2 066 821				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 5	2 400	2 400					
Lühiajalised laenud kokku	2 400	2 400					
Pikaajalised laenud							
Laen 2 (osanik)	595 950		595 950		12%	eur	31.12.2025
Laen 3 (osanik)	527 406		527 406		12%	eur	31.12.2025
Laen 6	0						
Laen 7	350 000		350 000		8%	eur	31.03.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 473 356		1 473 356				
Laenukohustised kokku	1 475 756	2 400	1 473 356				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud võlad	60 278	60 278
Intressivõlad	60 278	60 278
Kokku võlad ja ettemaksed	60 278	60 278

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	80 297	80 297
Intressivõlad	80 297	80 297
Muud võlad	102 699	102 699
Kokku võlad ja ettemaksed	182 996	182 996

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
2 osanikku, ühe osa nimiväärtus 1250 eur.		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	41 767	0
Muud	2 443	6 381
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 210	6 381

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	134 256	141 089
Kokku intressikulud	134 256	141 089

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	130 225	162 122
Kokku intressitulud	130 225	162 122

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	150 498	91 414
Sidusettevõtjad	18 102	7 872
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 600	99 286
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	0	2 400

Kokku laenukohustised	0	2 400
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	8 174	100 199
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	56 702
Kokku võlad ja ettemaksed	8 174	156 901

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 659 035	1 261 925
Sidusettevõtjad	229 674	294 368
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 888 709	1 556 293
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 341 821	1 123 356
Kokku laenukohustised	1 341 821	1 123 356

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 261 925	554 610	157 500	1 659 035	103 444
Sidusettevõtjad	294 368	135 306	200 000	229 674	20 436
Kokku antud laenud	1 556 293	689 916	357 500	1 888 709	123 880

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	2 400		2 400	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 123 356	259 065	40 600	1 341 821	92 563
Kokku laenukohustised	1 125 756	259 065	43 000	1 341 821	92 563

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

OÜ Põhjala Invest juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

OÜ Põhjala Invest (registrikood: 14044188) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 241
Kokku	261 022
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	261 022
Kokku	261 022

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 241
Kokku	261 022
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	261 022
Kokku	261 022