

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Põhjala Invest

registrikood: 14044188

tänava/talu nimi, Nafta tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

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	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Intressitulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
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. Aasta 2021 oli aasta, mil olulises mahus töös olnud projektid valmisid ning lõpptarbijatele tugeva kinnisvaraturu taustal kasumlikult realiseerisime. Oleme omandanud ning otsime jätkuvalt uusi võimalusi, et Tallinna turul osta uusi maatükke ning renoveerimist ja/või ümberehitamist vajavaid olemasolevaid hooneid. Otsime eelkõige kinnisvara, millel on arusaadav arendusperspektiiv läbi kehtestatud detailplaneeringu või olemasoleva hoone mahu kaudu. Eelistame elukondliku kinnisvara puhul objekte, mis asuvad trammiliikluse läheduses. Ärikinnisvara puhul on kriitiline nii logistiline ühendus Tallinna ringteega kui töötajate piisavalt mugav ligipääs oma potentsiaalsesse uude töökohta. Projekte oleme teostanud nii erinevates partnerlusvormides väliste investoritega kui Põhjala Invest OÜ kontrolli all olevate ettevõtete kaudu.

Aastal 2022 jätkame olemasolevate ehitus- ja arendusfaasis olevate objektidega tööd, kui pidevalt otsime ning sobivusel omandame uut kinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 797	291 114	
Finantsinvesteeringud	38 063	37 313	2
Nõuded ja ettemaksed	77 950	428 297	3
Kokku käibevarad	119 810	756 724	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 225 491	598 964	3
Kokku põhivarad	1 225 491	598 964	
Kokku varad	1 345 301	1 355 688	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 400	24 400	5
Võlad ja ettemaksed	60 202	61 893	6
Kokku lühiajalised kohustised	62 602	86 293	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	985 086	953 758	5
Kokku pikaajalised kohustised	985 086	953 758	
Kokku kohustised	1 047 688	1 040 051	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	313 137	61 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 024	251 493	
Kokku omakapital	297 613	315 637	
Kokku kohustised ja omakapital	1 345 301	1 355 688	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-7 500	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 148	-11 069	
Ärikasum (kahjum)	-13 148	-18 569	
Intressitulud	91 710	95 266	9
Intressikulud	-98 837	-103 445	10
Muud finantstulud ja -kulud	2 251	278 241	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 024	251 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 024	251 493	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Põhjala Invest 2021.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 tagasimaksed (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 omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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 ostenud 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 remondikuluseid 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	
31.12.2019	33 563	33 563
Soetamine	7 500	7 500
Müük müügihinnas või lunastamine	-281 989	-281 989
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	278 239	278 239
31.12.2020	37 313	37 313
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	37 313	37 313
Soetamine	2 000	2 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 250	-1 250
31.12.2021	38 063	38 063
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	38 063	38 063

31.12.2021 seisuga OÜ Põhjala Invest on omandanud osaluse 7 ettevõttes.
I soetusmaksumus 1063 eur

III soetusmaksumus 2500 eur
IV soetusmaksumus 2500 eur

V soetusmaksumus 25 000 eur
2 osa nimiväärtustega 441 eur ja 294 eur

VI soetusmaksumus 1250 eur

VII soetusmaksumus 2500 eur
2021.a. 50% osa müük 1250 eur
Soetusmaksumus 31.12.2021 1250 eur

VIII soetusmaksumus 2500 eur

IX soetusmaksumus
2021.a.soetatud osa 2000 eur
Soetusmaksumus 31.12.2021 2000 eur

Investeeringud on kajastatud aruandes lühiajalisena, kuna eesmärk on need müüa.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	1 247 553	22 062	1 225 491	4
Muud nõuded	54 963	54 963		
Intressinõuded	54 963	54 963		
Muud lühiajalised nõuded	925	925		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 303 441	77 950	1 225 491	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	665 026	66 062	598 964	4
Muud nõuded	11 310	11 310		
Intressinõuded	11 310	11 310		
Muud lühiajalised nõuded	350 925	350 925		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 027 261	428 297	598 964	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 2	8 608		8 608	3%	eur	30.06.2022
Laen 4	219 581		219 581	3%	eur	31.12.2023
Laen 5	23 635		23 635	18%	eur	30.06.2022
Laen 6	22 062	22 062				
Laen 9	254 709		254 709	12%	eur	31.12.2022
Laen 10	525 530		525 530	12%	eur	31.12.2025
Laen 11	15 501		15 501	3,5%	eur	01.12.2023
Laen 12	0					
Laen 13	109 727		109 727	12%	eur	31.12.2025
Laen 14	68 200		68 200	15%	eur	29.06.2026
Laenunõuded	1 247 553	22 062	1 225 491			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 2	8 352		8 352	3%	eur	31.12.2021
Laen 4	213 185		213 185	3%	eur	31.12.2023
Laen 5	89 935		89 935	18%	eur	30.06.2021
Laen 6	22 062	22 062				
Laen 9	270 140		270 140	3%; 12%	eur	31.12.2021
Laen 10	7 230		7 230	3%	eur	31.12.2023
Laen 11	10 122		10 122	3,5%	eur	01.12.2023
Laen 12	44 000	44 000				
Laenunõuded	665 026	66 062	598 964			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 4	0						
Laen 5	2 400	2 400					
Lühiajalised laenud kokku	2 400	2 400					
Pikaajalised laenud							
Laen 2	470 626		470 626		12%	eur	31.12.2025
Laen 3	469 335		469 335		12%	eur	31.12.2025
Laen 6	45 125		45 125		3%	eur	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	985 086		985 086				
Laenukohustised kokku	987 486	2 400	985 086				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 4	22 000	22 000			3%	eur	06.01.2021
Laen 5	2 400	2 400					
Lühiajalised laenud kokku	24 400	24 400					
Pikaajalised laenud							
Laen 2	489 585		489 585		12%	eur	31.12.2025
Laen 3	419 048		419 048		12%	eur	31.12.2025
Laen 6	45 125		45 125		3%	eur	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	953 758		953 758				
Laenukohustised kokku	978 158	24 400	953 758				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 000	1 000
Muud võlad	56 702	56 702
Intressivõlad	56 702	56 702
Saadud ettemaksed	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	
Muud võlad	2 500	2 500
Kokku võlad ja ettemaksed	60 202	60 202
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	59 049	59 049
Intressivõlad	59 049	59 049
Saadud ettemaksed	344	344
Tulevaste perioodide tulud	344	344
Muud võlad	2 500	2 500
Kokku võlad ja ettemaksed	61 893	61 893

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
2 osanikku, ühe osa nimiväärtus 1250 eur.		

Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	91 710	95 266
Kokku intressitulud	91 710	95 266

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	98 837	103 445
Kokku intressikulud	98 837	103 445

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum finantsinvesteeringute müügist	0	278 239
muud finantstulud-kulud	2 251	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 251	278 241

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	46 949	353 296
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 949	353 296
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	2 400	2 400
Kokku laenukohustised	2 400	2 400
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	344
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 702	59 040
Kokku võlad ja ettemaksed	56 702	59 384

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 091 655	580 490
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 608	8 352
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 100 263	588 842
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	45 125	45 125
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	939 961	908 633
Kokku laenukohustised	985 086	953 758

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	710 958	264 307	394 775	580 490	87 956
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 900	8 352	24 900	8 352	755
Kokku antud laenud	735 858	272 659	419 675	588 842	88 711

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	580 490	1 078 965	567 800	1 091 655	82 961
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 352	256		8 608	256
Kokku antud laenud	588 842	1 079 221	567 800	1 100 263	83 217

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	21 863	23 262		45 125	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	891 562	351 645	334 774	908 633	59 040
Kokku laenukohustised	913 425	374 907	334 774	953 758	59 040

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	45 125			45 125	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	908 633	253 828	222 500	939 961	98 828
Kokku laenukohustised	953 758	253 828	222 500	985 086	98 828

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: 30.06.2022

OÜ Põhjala Invest (registrikood: 14044188) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	16.12.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	313 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 024
Kokku	295 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	295 113
Kokku	295 113

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	313 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 024
Kokku	295 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	295 113
Kokku	295 113

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ VLN Kinnisvaraarendus	10559487	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Citylife OÜ	11302431	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@propertysolutions.ee