

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ PPG-INVEST

registrikood: 10878577

tänavanimi: Saarvahtra

maja number: 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10915

e-posti aadress: raivo.touart@ramapro.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Osaühing PPG- INVEST (registrikood 10878577) asutati 24.07.2002. a. Põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara ja finantsinvesteeringud. Investeeringuid väärtpaberitesse tehakse portfellihaldurite kaudu, kellele on väärtpaberiportfell hallata antud ja investeeritud on börsil kaubeldavatesse väärtpaberitesse ja fondidesse.

<i>Finantssuhtarvud:</i>	2019	2018
--------------------------	------	------

Maksevõime analüüs

Lühiajalise võlgnevuse

kattekoraja

(käibevara/l lühiajalised kohustused)

15.94

0.97

Varade ja investeeringute rentaablus

Omakapitali rentaablus

(puhaskasum/ omakapital)

0.28

-0.41

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 238 775	188 590	
Finantsinvesteeringud	2 776 802	2 606 504	2
Nõuded ja ettemaksed	161 704	10 751	3.10
Kokku käibevarad	4 177 281	2 805 845	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	567 680	4
Nõuded ja ettemaksed	297 752	279 543	3.10
Kinnisvarainvesteeringud	573 119	573 119	5
Kokku põhivarad	870 871	1 420 342	
Kokku varad	5 048 152	4 226 187	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	133 381	257 956	6.10
Võlad ja ettemaksed	128 745	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	262 126	257 956	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 861 708	3 301 662	6.10
Kokku pikaajalised kohustised	3 861 708	3 301 662	
Kokku kohustised	4 123 834	3 559 618	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	656 343	929 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 749	-273 509	
Kokku omakapital	924 318	666 569	
Kokku kohustised ja omakapital	5 048 152	4 226 187	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	9 775	9 350	8,10
Muud äritulud	120 000	8 925	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 978	-7 775	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 850	-13 345	
Ärikasum (kahjum)	111 947	-2 845	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	237 895	-284 419	
Intressitulud	36 652	0	
Intressikulud	-128 745	-1 097	
Muud finantstulud ja -kulud	0	14 852	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 749	-273 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 749	-273 509	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PPG INVEST 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

PPG Invest OÜ on oma 2019.aasta näitajate poolest väikeettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. OÜ PPG Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

2019.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muudatused kajastatakse kasumiaruandes.

Aktseid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa-ei amortiseerita), 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 tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised

võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning

negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel

perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole

tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamise momendil.

Kulud

Kulud kajastatakse kulu tekkimise momendil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Alates 2018. aastast hakkas kehtima

seadusemuudatus, mis võimaldab dividendide väljamaksmisele rakendada maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada

dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80

maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018 esimene arvesse võetav aasta.

Esmakordselt saab madalamat maksumäära kasutada 2019 makstud dividendide suhtes 1/3 ulatuses 2018 makstud dividendidest.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud PPG-Invest OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et

nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on aruandva ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle (nt läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või samal isikul on nende üle valitsev mõju (või selle isiku lähedasel pereliikmel));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda

osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) ettevõtte on aruandva ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) ettevõtted, mille üle Eesti Finantsaruandluse Standardi number 2 punkti 52 alapunktis (a) määratletud isikud (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;

(f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2017	519 795	1 735 488	150 122	2 405 405
Soetamine	850 976	0	0	850 976
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-365 148	0	-365 148
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-79 858	-204 871	0	-284 729
31.12.2018	1 290 913	1 165 469	150 122	2 606 504
Soetamine	1 156 312	0	90 872	1 247 184
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-1 070 432	0	-1 070 432
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8 832	0	2 378	-6 454
31.12.2019	2 438 393	95 037	243 372	2 776 802

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 275	1 275		
Ostjatelt laekumata arved	1 275	1 275		
Muud nõuded	458 181	160 429	297 752	
Laenunõuded	425 480	160 429	265 051	
Intressinõuded	32 701	0	32 701	
Kokku nõuded ja ettemaksed	459 456	161 704	297 752	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	290 294	10 751		279 543
Laenunõuded	289 897	10 751		279 146
Intressinõuded	397	0		397
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 294	10 751		279 543

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Fondiosakud	Kokku	
31.12.2017	579 738		579 738
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-12 058		-12 058
31.12.2018	567 680		567 680

	Fondiosakud	Kokku	
31.12.2018	567 680		567 680
Müük müügihinnas või lunastamine	-566 631		-566 631
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 049		-1 049
31.12.2019	0		0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	761 901	761 901
Jääkmaksumus	761 901	761 901
Müügid	-188 782	-188 782
31.12.2018		
Soetusmaksumus	573 119	573 119
Jääkmaksumus	573 119	573 119
Ostud ja parendused	295 000	295 000
Müügid	-295 000	-295 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	573 119	573 119
Jääkmaksumus	573 119	573 119

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 775	9 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 080	2 076
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	415 000	196 900

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
R.Paron	133 381	133 381			5%	eur	31.12.2020	10
Lühiajalised laenud kokku	133 381	133 381						
Pikaajalised laenud								
R.Paron	1 610 777			1 610 777	5%	eur	31.12.2028	10
R.Paron	2 250 931			2 250 931	0%	eur	31.12.2028	10
Pikaajalised laenud kokku	3 861 708			3 861 708				
Laenukohustised kokku	3 995 089	133 381		3 861 708				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
R.Paron	257 956	257 956			5%	eur	31.12.2019	10
Lühiajalised laenud kokku	257 956	257 956						
Pikaajalised laenud								
R.Paron	3 301 662			3 301 662	5%	eur	31.12.2028	10
Pikaajalised laenud kokku	3 301 662			3 301 662				
Laenukohustised kokku	3 559 618	257 956		3 301 662				

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	128 745	128 745	10
R.Paron laenuintress	128 745	128 745	
Kokku muud võlad	128 745	128 745	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 775	9 350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 775	9 350
Kokku müügitulu	9 775	9 350
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara rent	9 775	9 350
Kokku müügitulu	9 775	9 350

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel palgalisi töötajaid ei ole.

Lisa 10 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		3 995 089		3 559 618
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	297 752		279 543	

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
R.Paron		454 556	16 085	5%	eur	31.12.2028
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
KRM Varad OÜ	135 000			5%	eur	05.01.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
R.Paron			446 872	20 000	5%	eur	31.12.2028
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
KRM Varad OÜ	86 000	62 000			5%	eur	31.12.2022

Põhivarade ostud ja müügid

	2019	2018
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	295 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2020

OÜ PPG-INVEST (registrikood: 10878577) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO TOUART	Juhatuse liige	03.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PPG-INVEST osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ PPG-INVEST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 13.

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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ PPG-INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

04.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PPG-INVEST (registrikood: 10878577) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	04.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	656 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 749
Kokku	914 092

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	656 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 749
Kokku	914 092

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9775	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raino Paron	36507044211		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raivo.touart@ramapro.ee