

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ PPG-INVEST

registrikood: 10878577

tänav a nimi, Saarvahtra pst

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Muud võlad	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

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>	2020	2019
--------------------------	------	------

Maksevõime analüüs

Lühiajalise võlgnevuse

kattekoraja

(käibevara/l lühiajalised kohustused)

10,81

15,94

Varade ja investeeringute rentaablus

Omakapitali rentaablus

(puhaskasum/ omakapital)

0,30

0,28

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	194 893	1 238 775	
Finantsinvesteeringud	4 618 711	2 776 802	
Nõuded ja ettemaksed	0	161 704	2
Kokku käibevarad	4 813 604	4 177 281	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	13 930	0	
Nõuded ja ettemaksed	499 971	297 752	2,8
Kinnisvarainvesteeringud	549 972	573 119	3
Kokku põhivarad	1 063 873	870 871	
Kokku varad	5 877 477	5 048 152	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	218 381	133 381	4,8
Võlad ja ettemaksed	226 862	128 745	5,8
Kokku lühiajalised kohustised	445 243	262 126	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 093 708	3 861 708	4,8
Kokku pikaajalised kohustised	4 093 708	3 861 708	
Kokku kohustised	4 538 951	4 123 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	914 092	656 343	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 208	257 749	
Kokku omakapital	1 338 526	924 318	
Kokku kohustised ja omakapital	5 877 477	5 048 152	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	0	9 775	6
Muud äritulud	15 088	120 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-846	-1 978	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 000	-15 850	
Ärikasum (kahjum)	-17 758	111 947	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	499 615	237 895	
Intressitulud	30 468	36 652	
Intressikulud	-98 117	-128 745	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	414 208	257 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 208	257 749	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PPG INVEST 2020. 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 2020. 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.

2020. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

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

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

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

Aksiaid 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, 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel

perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte 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 bilansiliste 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 ematettevõtte 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 osapoole (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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu		0	
Ostjatelt laekumata arved		0	
Muud nõuded	499 971	0	499 971
Laenunõuded	452 551	0	452 551
Intressinõuded	47 420	0	47 420
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 971		499 971
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	573 119		573 119
Ostud ja parendused	0	102 000	102 000
Müügid	-23 147	-102 000	-125 147
Amortisatsioonikulu		0	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	549 972	0	549 972
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	549 972	0	549 972

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	9 775
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	152	2 080
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	140 225	415 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	218 381	218 381			5%	eur	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	218 381	218 381					
Pikaajalised laenud							
Eraisik	2 250 931			2 250 931	0%	eur	31.12.2028
Eraisik	1 842 777			1 842 777	5%	eur	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	4 093 708			4 093 708			
Laenukohustised kokku	4 312 089	218 381		4 093 708			

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

Lisa 5 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressivõlad	226 862	226 862
Eraisik laenu intress	226 862	226 862
Kokku muud võlad	226 862	226 862

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Intressivõlad	128 745	128 745
Eraisik laenuintress	128 745	128 745
Kokku muud võlad	128 745	128 745

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	9 775
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	9 775
Kokku müügitulu	0	9 775
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara rent	0	9 775
Kokku müügitulu	0	9 775

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 538 951	0	4 123 834
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	499 971	0	432 752	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
R.Paron	0		335 000	5%	eur	31.12.2028
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
KRM Varad OÜ	187 500	0	0	5%	eur	31.12.2028
KRM Varad OÜ	0	135 000	0	5%	eur	05.01.2020

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

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	2019
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	102 000	295 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2021

OÜ PPG-INVEST (registrikood: 10878577) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO TOUART	Juhatuse liige	09.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PPG-INVEST osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ PPG-INVEST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 12.

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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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

11.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PPG-INVEST (registrikood: 10878577) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	11.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	914 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 208
Kokku	1 328 300

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	914 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 208
Kokku	1 328 300

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