

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: PRAVI INVESTEERINGUD OÜ

registrikood: 10843917

tänava/talu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6563245

faks: +372 6563727

e-posti aadress: viktorija@tolaram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 9 Laenunõuded	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Kasutusrent	13
Lisa 13 Laenukohustised	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Võlad tarnijatele	15
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	16
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	17
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 23 Intressikulud	18
Lisa 24 Intressitulud	18
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 26 Seotud osapooled	19
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

2022. aastal jätkas Pravi Investeeringud OÜ oma tavapärase majandustegevusega, milleks on kinnisvara rentimine ja investeerimine. 2022. aasta lõpus sõlmiti üürileping aruandeaasta alguses vabanenud kommertsplane aadressiga Pagari 1-45, Tallinn ning ruumi ettevalmistustööd alustati.

Oma investeerimisvõimalusi on Pravi Investeeringud OÜ valinud erinevate investeerimisplatvormide ja -fondide kaudu erinevatesse start-up ettevõtetesse. 2022. aastal jätkas ettevõtte oma investeerimisportfelli kasvatamist eesmärgiga suurendada varade väärtust ning pikemaajalist perspektiivi silmas pidades teenida kasumit.

Pravi Investeeringud OÜ müügituluks 2022. aastal kujunes 287 811 eurot (2021: 271 439 eurot). Aruandeaasta kahjumiks kujunes -19 689 eurot (2021 kasum: 1 170 414 eurot), millest suure osa moodustas kahjum kinnisvara võõrandamisest ning finantsinvesteeringutelt saadud netokahjum kokku summas -282 681 eurot (aastal 2021: kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutuse netokasum 800 230 eurot).

Peamised finantssuhtarvud 2022 (2021):

Müügitulu kasv 6% (2021: 11%)

ROA 0% (2021: 8%)

ROE -1% (2020: 52%)

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 \cdot 100$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

Kaks aastat tagasi lõpetati tütarettevõtte Rocca Investments AS-i kaudu Rocca Ärimaja kommertsplane arendamise ehitustööd ning pea kogu maja on üürnikega täitunud. 2022. aastal põhirõhk läks hoone käimashoidmisele ning erinevate kuluartiklite kontrollimisele ja optimeerimisele, et võimalikult vähese valuga elada üle suured hinnatõusud ja kõrge inflatsioon.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023. aastal on ettevõttel kavas hoida renditulu 2022.a tasemel, suurendada rentnike hulka arenduse kaudu ning suurendada ka investeeringute tootlust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	407 118	146 867	2
Finantsinvesteeringud	340 371	186 213	3
Nõuded ja ettemaksed	37 198	171 416	4
Varud	22 352	0	5
Kokku käibevarad	807 039	504 496	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 200 001	2 200 001	7
Finantsinvesteeringud	2 629 608	2 163 295	8
Nõuded ja ettemaksed	5 141 000	4 803 792	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 697 000	4 971 000	10
Materiaalsed põhivarad	28 778	43 592	11
Kokku põhivarad	14 696 387	14 181 680	
Kokku varad	15 503 426	14 686 176	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 347 405	541 832	13
Võlad ja ettemaksed	374 892	301 177	14
Kokku lühiajalised kohustised	7 722 297	843 009	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 563 113	11 605 462	13
Kokku pikaajalised kohustised	5 563 113	11 605 462	
Kokku kohustised	13 285 410	12 448 471	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	106 000	106 000	
Kohustuslik reservkapital	10 600	10 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 121 105	950 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 689	1 170 414	
Kokku omakapital	2 218 016	2 237 705	
Kokku kohustised ja omakapital	15 503 426	14 686 176	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	287 811	271 439	16
Muud äritulud	67 000	852 747	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 069	-42 684	18
Mitmesugused tegevuskulud	-63 217	-44 467	19
Tööjõukulud	0	-418	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 814	-13 652	11
Muud ärikulud	-143 598	-54 070	21
Ärikasum (kahjum)	82 113	968 895	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-141 681	177 302	22
Intressitulud	277 108	243 179	24
Intressikulud	-237 229	-222 259	23
Muud finantstulud ja -kulud	0	3 297	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 689	1 170 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 689	1 170 414	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pravi Investeeringud OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Koostatud ei ole konsolideeritud aruannet, kuna ettevõtte vastab raamatupidamise seaduse §-s 29 lg 2 välja toodud kriteeriumitele.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude koosseisu on võetud edasiesitatavad kommunaalkulud, maamaks, haldamisega seostud hooldus-, valve- ja remondikulud, ning 50% administratiivkuludest.

Lisa 11 Kasutusrent

Kasutusrendituluna arvestatakse ainult üüritulu (ilma kõrvalkuludeta), mis on saadud ettevõtte vara rendile andmisest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud ostetud osalused soetusmaksumuse printsiibil.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte aktsiad on kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast

arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 euro. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõttes bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus 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.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes laekumise hetkest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	407 118	146 867
Kokku raha	407 118	146 867

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2020	132 372			132 372	
Soetamine	202 915			202 915	
Müük müügihinnas või lunastamine	-207 980			-207 980	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	58 906			58 906	22
31.12.2021	186 213			186 213	
Soetamine	268 921	18 932	7 567	295 420	
Müük müügihinnas või lunastamine	-101 212			-101 212	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-41 450	812	588	-40 050	22
31.12.2022	312 472	19 744	8 155	340 371	

Lühiajalised finantsinvesteeringud on kõik börsil noteeritud finantsinstrumentidesse ning need investeeringud on kajastatud bilansis õiglasest väärtuses (turuhinnas).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 195	4 195			
Ostjatelt laekumata arved	4 195	4 195			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 333	4 333			6
Laenunõuded	5 159 976	18 976		5 141 000	9
Muud nõuded	2 164	2 164			
Intressinõuded	2 143	2 143			
Dividendinõuded	21	21			
Ettemaksed	7 530	7 530			
Tulevaste perioodide kulud	7 530	7 530			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 178 198	37 198		5 141 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 956	41 956			
Ostjatelt laekumata arved	41 956	41 956			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	727	727			6
Laenunõuded	4 816 670	12 878	10 592	4 793 200	9
Muud nõuded	113 779	113 779			
Intressinõuded	113 779	113 779			
Ettemaksed	2 076	2 076			
Tulevaste perioodide kulud	2 076	2 076			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 975 208	171 416	10 592	4 793 200	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	20 000
Vahendatud teenused	2 352
Kokku varud	22 352

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	4 333		727
Üksikisiku tulumaks		750	
Sotsiaalmaks		1 284	
Kohustuslik kogumispension		78	
Töötuskindlustusmaksed		93	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 333	2 205	727

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10308934	Rocca Investments AS	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	99.99	99.99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Rocca Investments AS	2 200 001	2 200 001
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 200 001	2 200 001

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2020	910 339	455 040	9 975	1 375 354	
Soetamine	558 860	207 139	97 930	863 929	
Müük müügihinnas või lunastamine	-33 426	-156 496		-189 922	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	367	113 567		113 934	22
31.12.2021	1 436 140	619 250	107 905	2 163 295	

				Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad		
31.12.2021	1 436 140	619 250	107 905	2 163 295	
Soetamine	207 507	366 815	24 852	599 174	
Müük müügihinnas või lunastamine	-13 239	-20 565		-33 804	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-21 692	20 565	-97 930	-99 057	22
31.12.2022	1 608 716	986 065	34 827	2 629 608	

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tehtud paljudesse erinevatesse peamiselt startup ettevõtetesse ning need investeeringud on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Investeeringud start-up ettevõttesse on kõrgendatud riskiga, väärtus võib muutuda kiiresti olematuks, aga samas võib väärtus ka kasvada väga palju suuremaks. Neid investeeringuid kajastatakse soetusmaksumuses seni kuni ei ilmne vajadust investeering maha kanda või investeeringu väärtust alla hinnata.

31.12.22 seisuga aktsiate ja osade kasum (-kahjum) müügist ja ümberhindlusest summas -21 692 Eurot sisaldab endas kasumit (-kahumit) finantsinvesteeringute müügist kokku summas -1 692 Eurot ning ka kahumit finantsinvesteeringute mahakandmisest summas -20 000 Eurot.

31.12.22 seisuga on võlakirjade müügi ja ümberhindlusega seotud kasumid (-kahjumid) kajastatud kogusummas 97 930 eurot, mis tuleneb lootusetuks tunnistatud võlakirja nõudest.

Seisuga 31.12.22 ega 31.12.21 ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul vajadust muude pikaajaliste finantsinvesteeringute väärtuse alla hindamiseks.

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõue tütarettevõttele	5 141 000			5 141 000	5%	EUR	2039	26
Saldo Investly.ee platvormil	8 384	8 384			9-11%	EUR	2023	
Laenud start-up'idele	10 592	10 592			5%	EUR	2023	
Laenunõuded	5 159 976	18 976		5 141 000				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõue tütarettevõttele	4 793 200			4 793 200	5%	EUR	2039	26
Saldo Investly.ee platvormil	7 655	7 655			9-11%	EUR	2022	
Laenud start-up'idele	10 592		10 592		8%		31.01.23	
Muud laenunõuded	5 223	5 223			5%	EUR	2022	
Laenunõuded	4 816 670	12 878	10 592	4 793 200				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	4 170 770
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	800 230
31.12.2021	4 971 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	67 000
Müügid	-341 000
31.12.2022	4 697 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	287 511	271 439
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-72 027	-61 104

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt seisuga 31.12.22.

Järgmine kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine kavatakse tellida sõltumatu hindaja poolt seisuga 31.12.23.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 159	59 863	62 022
Akumuleeritud kulum	-2 015	-14 763	-16 778
Jääkmaksumus	144	45 100	45 244
Ostud ja parendused		12 000	12 000
Muud ostud ja parendused		12 000	12 000
Amortisatsioonikulu	-144	-13 508	-13 652
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 159	71 863	74 022
Akumuleeritud kulum	-2 159	-28 271	-30 430
Jääkmaksumus	0	43 592	43 592
Amortisatsioonikulu		-14 814	-14 814
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 159	71 863	74 022
Akumuleeritud kulum	-2 159	-43 085	-45 244
Jääkmaksumus	0	28 778	28 778

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	250 160	239 939	16
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 697 000	4 971 000	
Kokku	4 697 000	4 971 000	

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (1)	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2023	
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (2)	24 980	24 980			0%	EUR	2023	
Laen omanikult	50 000	50 000			1%	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	206 312	206 312						26
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaenu SEB pangalt	7 141 093	7 141 093			12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.23	
Laenud omanikult ja omanikuga seotult ettevõttelt	5 563 113		5 563 113		1%-3%	EUR	Mitte varem, kui 2024	26
Pikaajalised laenud kokku	12 704 206	7 141 093	5 563 113					
Laenukohustised kokku	12 910 518	7 347 405	5 563 113					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (1)	131 332	131 332			12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2022	
Laen omanikuga seotult ettevõttelt (2)	24 980	24 980			0%	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	156 312	156 312						26
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaenu SEB pangalt	7 067 869	385 520	6 682 349		12 kuu Euribor +2.25%	EUR	31.05.2023	
Laenud omanikult ja omanikuga seotult ettevõttelt	4 923 113		4 923 113		1%-3%	EUR	2023	26
Pikaajalised laenud kokku	11 990 982	385 520	11 605 462					
Laenukohustised kokku	12 147 294	541 832	11 605 462					

Seisuga 31.12.22 ja 31.12.21 on SEB panga investeeringulaenu tagatiseks hüpoteegid Pravi Investeeringud OÜ ning tema tütarettevõtte Rocca Investments AS-i alloletatud varale:

- 1) Elumaja aadressil Lucca tn 8, Harku vald, Harjumaa
 2) Korterid ja kommertspinnad aadressil Lai tn 44/Pagari tn 1/Pikk tn 59, Tallinn
 3) Hoone kinnistul Paldiski mnt. 96, Tallinn

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 086	9 086	15
Võlad töövõtjatele	1 500	1 500	
Maksuvõlad	2 205	2 205	6
Muud võlad	326 219	326 219	
Intressivõlad	326 084	326 084	
Muud viitvõlad	135	135	
Saadud ettemaksed	35 882	35 882	
Muud saadud ettemaksed	35 882	35 882	
Kokku võlad ja ettemaksed	374 892	374 892	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 035	11 035	15
Muud võlad	255 340	255 340	
Intressivõlad	255 340	255 340	
Saadud ettemaksed	34 802	34 802	
Muud saadud ettemaksed	34 802	34 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	301 177	301 177	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad seotud osapooltele	6 145	7 608
Võlad muudele tarnijatele	2 941	3 427
Kokku võlad tarnijatele	9 086	11 035

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	287 811	271 439	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	287 811	271 439	
Kokku müügitulu	287 811	271 439	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine	250 160	239 939	12
Enda kinnisvara käitus	37 651	31 500	
Kokku müügitulu	287 811	271 439	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalse põhivarade müügist	67 000	852 230
Muud	0	517
Kokku muud äritulud	67 000	852 747

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	4 080
Müügi eesmärgil ostetud teenused	42 359	31 986
Hooldus, remont, valve, kindustus ja muud	8 710	6 618
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	51 069	42 684

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	108	82
Lähetuskulud	12 245	4 580
Juhtimis-, raamatupidamis- ja admin. teenused	35 576	30 513
Auditeerimiskulud	2 025	2 025
Juriidilised kulud ja notaritasud	5 594	489
Kindlustuskulud	1 010	858
Maamaks	3 170	3 164
Panga teenustasud	202	651
Kinnisvara hindamine	1 480	0
Muud	1 807	2 105
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 217	44 467

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	313
Sotsiaalmaksud	0	105
Kokku tööjõukulud	0	418

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	141 000	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	52 000
Laenulepingute tasud	0	2 050
Muud	2 598	20
Kokku muud ärikulud	143 598	54 070

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) lühiajal. finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	-40 050	58 796	3
Kasum (kahjum) pikajal. finantsinvesteeringute väärtuse muutusest ja müügist	-99 057	113 934	8
Saadud dividendid	3 091	4 673	
Muu kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 665	-101	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-141 681	177 302	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	166 485	158 794	
Intressikulu laenudelt (seotud osapooled)	70 744	63 117	26
Muud intressikulud	0	348	
Kokku intressikulud	237 229	222 259	

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	28	14	
Intressitulu võlakirjadelt	11 012	5 180	
Intressitulu laenudelt	5 532	12 328	
Intressitulu laenudelt (seotud osapooled)	260 143	225 657	26
Muud intressitulud	393	0	
Kokku intressitulud	277 108	243 179	

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	3 297
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	3 297

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	112 110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	112 110	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	206 312	156 312	13
Kokku laenukohustised	206 312	156 312	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 229	262 948	
Kokku võlad ja ettemaksed	332 229	262 948	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	5 141 000	4 793 200	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 141 000	4 793 200	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 563 113	4 923 113	9
Kokku laenukohustised	5 563 113	4 923 113	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	4 494 836	298 364	4 793 200	225 657	24
Kokku antud laenud	4 494 836	298 364	4 793 200	225 657	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	4 793 200	482 802	135 002	5 141 000	260 143	24
Kokku antud laenud	4 793 200	482 802	135 002	5 141 000	260 143	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 689 425	250 000	60 000	5 079 425	63 117	23
Kokku laenukohustised	4 689 425	250 000	60 000	5 079 425	63 117	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 079 425	750 000	60 000	5 769 425	70 744	23
Kokku laenukohustised	5 079 425	750 000	60 000	5 769 425	70 744	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	60 000
Kokku müüdnud	60 000	60 000

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 879	32 695
Kokku ostetud	39 879	32 695

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid ei sisalda finantstulusid ja -kulusid.

Tehingud laenudega sisaldavad endas ka tasaarveldusi.

Pravi Investeeringud OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Tegevuse jätkuvus aruandeaastal sattus ohtu, kuna aastal 2023 lähenes pikaajalise pangalaenu summas 7 141 093 Eurot maksetähtaeg ning see põhjustas olukorra, kus lühiajalised kohustused ületasid käibevara.

Maikuu 2023 pikendati seda laenu 25-aastase graafiku ja 5-aastase maksetähtajaga, mis tulemusena ca 90% lühiajalistest laenukohustustest klassifitseeriti ümber pikaajalisteks kohustusteks. Aruandekuupäeva järgselt tehtud kohustuste tähtaegade ümberkujundamine parandas oluliselt ettevõtte käibekapitali seisu ning tegevuse jätkuvust ohustanud probleemid on seega lahendatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2023

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA MARAN	Juhatuseliige	19.05.2023
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuseliige	19.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Ettevõtte lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2022 ületasid oluliselt käibevara. See asjaolu põhjustas ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Raamatupidamise aastaaruande lisas 27 on kirjeldatud, mis meetmetega juhtkond selle ohu maandas.

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 8, kus on kirjeldatud finantsinvesteeringute hindamisega seonduvad olulised asjaolud.

Meie arvamus ei ole märkustega nende asjaolude suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele reaalne alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtkonna vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/
Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

19.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

PRAVI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 10843917) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	19.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 121 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 689
Kokku	2 101 416
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 101 416
Kokku	2 101 416

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 121 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 689
Kokku	2 101 416
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 101 416
Kokku	2 101 416

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	287811	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Narinder Kumar Ghanshamdas Aswani	36304120412	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	106000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6563245
Faks	+372 6563727
E-posti aadress	viktorja@tolaram.ee