

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Pro Kinnisvara

registrikood: 10559984

tänavä, Saku tn 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11314

telefon: +372 5087399

e-posti aadress: kinnisvara7@gmail.com

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 Varud	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 12 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Intressitulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Pro Kinnisvara on holding ettevõtte, mis omab osalusi teistes ettevõtetes, asutatud 1999 aastal.

Ettevõtte lisaks tegeletakse vahendustegevusega (kinnisvara, sõidukid), 2022 aasta lõpu seisuga oli müügiks ostetud kaupade kogumaht, 1 574 518 EUR (2021 aastal 1 107 669 EUR).

Lisaks tegeletakse laenude tegevusega. Ettevõtte väljaantud laenude portfell ja nõuded 2022 aasta lõpu seisuga oli 1 626 177 EUR (2021 aastal 1 531 654 EUR).

Maksevõime analüüs	2022	2021
Võlakordaja (Kohustised/Varad)	0,32	0,52
Maksevõime näitaja (Käibevara/lühiajaline võlgnevus)	15,54	63,39

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 107	181 682	
Nõuded ja ettemaksed	864 780	1 046 397	2
Varud	1 574 518	1 107 898	3
Kokku käibevarad	2 499 405	2 335 977	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	687 743	628 303	4,5
Nõuded ja ettemaksed	1 599 433	893 830	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 171 115	
Kokku põhivarad	2 287 176	2 693 248	
Kokku varad	4 786 581	5 029 225	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	59 027	30 000	6
Võlad ja ettemaksed	101 782	7 236	
Kokku lühiajalised kohustised	160 809	37 236	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 530 025	2 605 188	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 530 025	2 605 188	
Kokku kohustised	1 690 834	2 642 424	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 030 060	2 210 935	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875	173 054	
Kokku omakapital	3 095 747	2 386 801	
Kokku kohustised ja omakapital	4 786 581	5 029 225	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	775 492	105 905	7
Muud äritulud	4 805	133	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-686 867	-11 096	9
Mitmesugused tegevuskulud	-49 258	-9 457	10
Olulised käibevara allahindlused	0	-49 033	
Muud ärikulud	-3 966	-200	
Ärikasum (kahjum)	40 206	36 252	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 820	12
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-5 057	-2 851	13
Intressitulud	123 771	184 819	
Intressikulud	-96 045	-42 346	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 875	173 054	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875	173 054	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pro Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuetega. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kuna OÜ Pro Kinnisvara on 2022. aasta näitajate järgi väike-ettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

OÜ Pro Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena on kajastatud raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering tütarettevõtetesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidus-ettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidus-ettevõtetesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete osas on bilansipäeva seisuga tehtud vajalikud allahindlused.

Varud

Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	5 kuni 50 aastat
masinad ja seadmed	3 kuni 10 aastat
muu põhivara	2 kuni 5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda, töötajaid, osanikke ning nende pereliikmeid, samuti ettevõtte juhtkonna ja osanike kontrolli all olevaid teisi äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	159 292	159 292		
Ostjatelt laekumata arved	159 292	159 292		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 610	4 610		
Laenunõuded	1 626 177	474 119	1 152 058	16
Muud nõuded	326 690	172 620	154 070	
Intressinõuded	326 690	172 620	154 070	16
muud nõuded	347 444	54 139	293 305	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 464 213	864 780	1 599 433	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	59 556	59 556		
Ostjatelt laekumata arved	59 556	59 556		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113 197	113 197		
Laenunõuded	1 041 069	492 009	549 060	16
Muud nõuded	235 820	149 797	86 023	
Intressinõuded	235 820	149 797	86 023	16
muud nõuded	490 585	231 838	258 747	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 940 227	1 046 397	893 830	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	1 574 518	1 107 898
Kinnisvara edasimüügiks	1 565 558	1 079 438
muud varud	8 960	28 460
Kokku varud	1 574 518	1 107 898

Lisa 4 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
10960994	Cristof OÜ	Eesti	vahendustegevus	100	100
11268272	Joshua Systems OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
12058080	Cristof Varahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
12095141	Lääne Lasnamäe OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
16284548	Loo Majad OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
16374493	Mäe Kodud OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10817541	OÜ Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad	Eesti	metsakasvatus ja muud metsamajanduse tegevusalad	100	100
10600385	Setomaa Turismistalo OÜ	Eesti	majutustegevus	55	55
16284212	L.Park Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara	0	50
16371968	Lehe tee 3a OÜ	Eesti	kinnisvara	0	50
16623157	OÜ Lennuradari tee 12	Eesti	kinnisvara	0	100
10643087	Balafon OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
Cristof OÜ	117 853			117 853
Cristof Varahaldus OÜ	30 625			30 625
Joshua Systems OÜ	109 290			109 290
Lääne Lasnamäe OÜ	21 000			21 000
Loo Majad OÜ	1 300			1 300
Mäe Kodud OÜ	343 458			343 458
OÜ Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad	1			1
Setomaa Turismistalo OÜ	1			1
L.Park Kinnisvara OÜ		1		1
Balafon OÜ			2 556	2 556
Lehe tee 3a OÜ		56 100		56 100
OÜ Lennuradari tee 12		2 500		2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	623 528	58 601	2 556	684 685

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
L.Park Kinnisvara OÜ	50	10.06.2022	1
Lehe tee 3a OÜ	50	15.09.2022	56 100
OÜ Lennuradari tee 12	100	29.11.2022	2 500

Lennuradari tee 12 OÜ asutati Pro Kinnisvara OÜ jagunemisel, talle anti üle Lennuradari 12 kinnistu ja sellega seotud kohustised. Jagunemise kanne kanti Äriregistrisse 29.11.2022

Aruandeaastal soetati 100% osalus Kiipsaar OÜ-s. Kiipsaar OÜ ühendati Pro Kinnisvara OÜ-ga, ühinemise kanne kanti Äriregistrisse 29.11.2022

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11216507	Mändjala Puhkeküla OÜ	Eesti	Majutus- ja puhkeasustuste tegevus	34	34
14652137	Otepää Üürimajad OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	49	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Mändjala Puhkeküla OÜ	3 218	-1 656	1 562
Otepää Üürimaja OÜ	1 558	-60	1 498
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 776	-1 716	3 060

Lisa 6 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								
Medilife OÜ	30 000	30 000			14	EUR	31.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000						
Pikaajalised laenud								
Eraisik	621 320			621 320	0 %	EUR	31.12.2027	16
Cristof OÜ	181 820			181 820	0 %	EUR	31.12.2027	16
Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad OÜ	429 200			429 200	0 %	EUR	31.12.2027	16
Hüpoteeklaen AS	29 027	29 027			10,5 %	EUR	15.01.2029	16
Setomaa Turismitalo OÜ	297 685			297 685	0 %	EUR	31.12.2027	16
Pikaajalised laenud kokku	1 559 052	29 027		1 530 025				
Laenukohustised kokku	1 589 052	59 027		1 530 025				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Medilife OÜ	30 000	30 000			14	EUR	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000						
Pikaajalised laenud								
Eraisik	679 710			679 710	0 %	EUR	31.12.2027	16
Kiipsaar OÜ	559 000			559 000	0 %	EUR	31.12.2027	16
Cristof OÜ	245 041			245 041	0 %	EUR	31.12.2027	
Hüpoteeklaen AS	32 269			32 269	10,5 %	EUR	06.04.2023	
Estateguru Stage 1	375 100		375 100		9 %	EUR	20.07.2023	
Estateguru Stage 2	113 914		113 914		9 %	EUR	30.04.2023	
Estateguru Stage 3	68 046		68 046		9 %	EUR	30.04.2023	
Estateguru Stage 4	67 548		67 548		9 %	EUR	12.05.2023	
Estateguru Stage 5	75 360		75 360		9 %	EUR	08.06.2023	
Paisumaa-Pajualuse Põllud ja Metsad OÜ	389 200			389 200	0 %	EUR	31.12.2027	16
Pikaajalised laenud kokku	2 605 188		699 968	1 905 220				
Laenukohustised kokku	2 635 188	30 000	699 968	1 905 220				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
--	------------	------------

Ehitised	56 541	1 227 539
Kokku	56 541	1 227 539

Hüpteeklaen AS saadud laen tagastati 2023 aastal.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	775 492	105 905
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	775 492	105 905
Kokku müügitulu	775 492	105 905
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 - enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	650 000	0
70221 - ärinõustamine jm - juhtimisalane nõustamine	125 492	105 905
Kokku müügitulu	775 492	105 905

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
muud äritulud	4 805	133
Kokku muud äritulud	4 805	133

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-683 885	-1 346
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 982	-9 750
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-686 867	-11 096

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Ruumide kommunaalkulud ja rent	-4 275	-362
Pangateenus	-256	-59
Riigilõivud ja muud tasud	-6 314	-2 140
Varakindlustus	-119	-131
Muud tegevuskulud	-1 815	-6 765
Autode kindlustus	-327	0
Ruumide hooldus, remondikulud	-11 245	0
Reklaamikulud	-1 331	0
Kontoritarbed, postikulud	-18	0
Lootesetud debitoorsed võlad	-19 005	0
Maamaks	-2 603	0
Audiitori teenus	-1 900	0
Hankijate intressid, viivised	-1	0
Muud kulud	-49	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-49 258	-9 457

Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-2 820
Osaluse müük	0	-2 820
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 820

Lisa 12 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-5 057	-2 851
kap. osaluse kajastus sidusettevõtetes kokku	-5 057	-2 851
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-5 057	-2 851

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-96 045	-42 346
Kokku intressikulud	-96 045	-42 346

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	123 771	184 819
Kokku intressitulud	123 771	184 819

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	307 457	356 914	2
Sidusettevõtjad	0	549 059	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 128	10 239	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 500	29 843	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	358 085	946 055	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 306 129	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 306 129	0	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	908 704	634 241	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	621 320	1 238 710	6
Kokku laenukohustised	1 530 024	1 872 951	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjad	224 800	1 092 054	356 914	2
Sidusettevõtjad	275 428		549 059	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 895		10 239	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		15 000	29 843	2
Kokku antud laenud	503 123	1 107 054	946 055	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	356 914	14 440	68 000	153 787		2
Sidusettevõtjad	549 059	973 000	370 000	1 152 059	68 046	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 239	2 889	0	13 128		2
Kokku antud laenud	916 212	990 329	438 000	1 318 974	68 046	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjad	585 670	26 129	634 241	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 899	95 000	1 238 710	6
Kokku laenukohustised	1 048 569	121 129	1 872 951	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	634 241	343 000	68 537	908 704	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	679 710	946 500	1 004 890	621 320	6
Kokku laenukohustised	1 313 951	1 289 500	1 073 427	1 530 024	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		119 825		43 915
Kokku müüdid		119 825		43 915

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 346		4 013	
Kokku ostetud	1 346		4 013	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.08.2023

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNIKA MESIKÄPP	Juhatuse liige	01.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pro Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Pro Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing Pro Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõdtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

02.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pro Kinnisvara (registrikood: 10559984) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	02.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 030 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875
Kokku	3 092 935

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 030 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875
Kokku	3 092 935

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	650000	83.82%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	125492	16.18%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aivar Mesikäpp	36701160328	Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087399
E-posti aadress	kinnisvara7@gmail.com