

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: PT Invest OÜ

registrikood: 11046821

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sihi tn 26
postisihthnumber: 50411

telefon: +372 5119282

e-posti aadress: pait.teesalu@silmakirurgia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

PT Invest OÜ asutati 2004 aastal ja firma põhitegevuseks oli kuni 2020 aastani oftalmoloogilise eriarstiabi osutamine.

Seejärel on põhitegevuseks olnud olemasoleva kinnisvara hooldus ja arendus ning väärtpaberi investeeringute juhtimine. Et varasem ärinimi Pait Teesalu Silmakirurgia OÜ viitas varasemale põhitegevusalale, millega aga enam ei tegeleta, on toimunud ka osaühingu ärinime muutus.

Osaühing rendib välja äripinda aadressil Kreutzwaldi 3, Tallinn. Osaühing omanduses on pikaajaliseks investeeringuks kinnistu aadressil Fortuuna 19, Tartu ja Metsise tee kinnistud Audru osavallas.

2025 aasta plaanid:

Jätkata põhitegevustega, milleks on kinnisvara ja väärtpaberiportfelli haldus.

2025 aastal on plaanis Metsise tee arenduse lõpetamine ja kruntide müügiga alustamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 568	52 404	
Finantsinvesteeringud	204 569	748 907	
Nõuded ja ettemaksed	282 287	1 821	2
Kokku käibevarad	499 424	803 132	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	57 653	57 653	4
Materiaalsed põhivarad	1 196 379	1 096 285	5
Kokku põhivarad	1 254 032	1 153 938	
Kokku varad	1 753 456	1 957 070	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	25 000	9
Võlad ja ettemaksed	1 046	53 543	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 046	78 543	
Kokku kohustised	1 046	78 543	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	415 228	1 578 243	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 334 370	297 472	
Kokku omakapital	1 752 410	1 878 527	
Kokku kohustised ja omakapital	1 753 456	1 957 070	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	22 335	23 500	8
Muud äritulud	0	408 176	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 986	-7 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 196	-44 941	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-106 020	-78 024	5
Muud ärikulud	-1 411	-1 300	
Ärikasum (kahjum)	-124 278	300 211	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 455 000	0	
Muud finantstulud ja -kulud	4 470	46 632	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 335 192	346 843	
Tulumaks	-822	-49 371	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 334 370	297 472	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle lähendid kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639.10 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni protsendid:

- Meditsiinilised seadmed 20 %
- Masinad ja seadmed 20%
- ehitised 5%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Ärikuludena kajastatakse kaupade, teenuste ja materjalide kulud, tööjõukulud, põhivara kulum ning mitmesugused tegevus- ja halduskulud.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

PT Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 830	1 830	
Ostjatelt laekumata arved	1 830	1 830	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 788	17 788	3
Laenunõuded	260 000	260 000	9
Muud nõuded	2 669	2 669	
Intressinõuded	2 669	2 669	
Kokku nõuded ja ettemaksed	282 287	282 287	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 800	1 800	
Ostjatelt laekumata arved	1 800	1 800	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21	21	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 821	1 821	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	123	0	49 429
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	631
Sotsiaalmaks	0	203	0	94
Ettemaksukonto jääk	17 788		21	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 788	326	21	50 154

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
11202497	Refocus Silmakeskus OÜ	Eesti	Eriarstiabi osutamine	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Refocus Silmakeskus OÜ	57 653	0	0	0	0	0	57 653
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	57 653	0	0	0	0	0	57 653

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022								
Soetusmaksumus	414 678	1 077 593	130 800	1 998	475 980	608 778	0	2 101 049
Akumuleeritud kulum	0	-663 477	-130 800	-1 998	-265 625	-398 423	0	-1 061 900
Jääkmaksumus	414 678	414 116	0	0	210 355	210 355	0	1 039 149
Ostud ja parendused	3 294	0	139 990	0	0	139 990	0	143 284
Amortisatsioonikulu	0	-33 828	0	0	-44 196	-44 196	0	-78 024
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-8 124	0	0	0	0	0	-8 124
31.12.2023								
Soetusmaksumus	417 972	676 615	187 990	1 998	475 980	665 968	0	1 760 555
Akumuleeritud kulum	0	-304 451	-48 000	-1 998	-309 821	-359 819	0	-664 270
Jääkmaksumus	417 972	372 164	139 990	0	166 159	306 149	0	1 096 285
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	206 114	206 114
Amortisatsioonikulu	0	-33 828	-27 996	0	-44 196	-72 192	0	-106 020
31.12.2024								
Soetusmaksumus	417 972	676 615	187 990	1 998	475 980	665 968	206 114	1 966 669
Akumuleeritud kulum	0	-338 279	-75 996	-1 998	-354 017	-432 011	0	-770 290
Jääkmaksumus	417 972	338 336	111 994	0	121 963	233 957	206 114	1 196 379

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Ehitised	0	405 000
Kokku	0	405 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	720	720	
Maksuvõlad	326	326	3
Kokku võlad ja ettemaksed	1 046	1 046	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 389	3 389	
Maksuvõlad	50 154	50 154	3
Kokku võlad ja ettemaksed	53 543	53 543	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 335	23 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 335	23 500
Kokku müügitulu	22 335	23 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	22 335	23 500
Kokku müügitulu	22 335	23 500

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 830	1 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 669	0

Kokku nõuded ja ettemaksed	264 499	1 800
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 000
Kokku laenukohustised	0	25 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600
Kokku võlad ja ettemaksed	0	600

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	350 000	90 000	260 000	2 669
Kokku antud laenud	0	350 000	90 000	260 000	2 669

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	0	25 000	0
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2025

PT Invest OÜ (registrikood: 11046821) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAIT TEESALU	Juhatuse liige	21.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	415 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 334 370
Kokku	1 749 598

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	22335	100.00%	Jah