

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Properinvest OÜ

registrikood: 16700544

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Järvevana tee 9f

postisihthnumber: 11314

e-posti aadress: marvenaus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Properinvest on asutatud 22.märtsil 2023.a. Osakapitali suurus 1 euro.

Ettevõtte on üks osanik.

Ettevõttejuhtorganiks on juhatus.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 338	2 585
Nõuded ja ettemaksed	0	661
Kokku käibevarad	3 338	3 246
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	27 190	27 190
Kokku põhivarad	27 190	27 190
Kokku varad	30 528	30 436
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	28 000
Kokku lühiajalised kohustised	0	28 000
Kokku kohustised	0	28 000
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	1	1
Sissemaksmata osakapital	0	-1
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 436	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 091	2 436
Kokku omakapital	30 528	2 436
Kokku kohustised ja omakapital	30 528	30 436

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	22.03.2023 - 31.12.2023
Müügitulu	34 685	3 255
Mitmesugused tegevuskulud	-2 685	-819
Ärikasum (kahjum)	32 000	2 436
Intressitulud	91	0
Intressikulud	-4 000	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 091	2 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 091	2 436

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Properinvest aastaaruanne on koostatud 01.01.2024 - 31.12.2024.a. majandusaasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standarditest. Eesti finantsaruandluse standardid on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtted, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud täiendavad juhendmaterjalid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel. OÜ Properinvest kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel

Raha

Rahana kajastatakse sularaha kassas ja pangakontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Viitlaekumiste all kajastatakse lepingu või mõne muu alusdokumendi alusel tekkepõhiselt arvestatud tulusid. Näiteks bilansipäevaks laekumata arvelduskonto intressid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse aruandes õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteering hinnatakse perioodiliselt tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, tuginedes diskonteeritud tulude meetodil leitud tulemusele. Juhtkond hindab igal bilansipäeval, kas on toimunud olulisi muutusi professionaalse hindaja hinnangu lähteandmetes investeeringu väärtuse arvutamisel kasutatud lähteandmetes ja olulise muutuse korral uuendab juhtkond hinnangu andmeid. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruande kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühiajalised 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 maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud, millega kaasneb varade suurenemine või kohustiste vähenemine ja mis suurendab osaühingu omakapitali v.a. omanike sissemaksed osakapitali suurendamiseks. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses müügitehingu toimumise hetkel. Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu kajastatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr.10 toodule tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad osaühingu omakapitali, v.a. omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist. Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majandusliku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna tekkimise perioodil. Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse väljamakstud dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ja nende isikute lähedased pereliikmed ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arveldusarve	3 338	585
Tähtajaline hoius	0	2 000
Kokku raha	3 338	2 585

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	661	661
Kokku nõuded ja ettemaksed	661	661

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	0	661
Kokku nõuded ostjate vastu	0	661

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	27 190	27 190
31.12.2023		
Soetusmaksumus	27 190	27 190
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	27 190	27 190
31.12.2024		
Soetusmaksumus	27 190	27 190
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	27 190	27 190

	2024	22.03.2023 - 31.12.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 000	2 450

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	0	0		
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	28 000	28 000		
Lühiajalised laenud kokku	28 000	28 000		
Laenukohustised kokku	28 000	28 000		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	22.03.2023 - 31.12.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	34 685	3 255
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	34 685	3 255
Kokku müügitulu	34 685	3 255
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 685	3 255
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	30 000	0
Kokku müügitulu	34 685	3 255

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	22.03.2023 - 31.12.2023
Mitmesugused tegevuskulud	2 685	819
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 685	819

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2023	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 000	28 000	
Kokku laenukohustised	28 000	28 000	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 000	28 000	0
Kokku laenukohustised	28 000	28 000	0

MÜÜDUD	2024
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000
Kokku müüdud	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2025

Properinvest OÜ (registrikood: 16700544) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Marven Aus	Juhatuse liige	14.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 091
Kokku	30 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	EMTAK 2025	30000	86.49%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	4685	13.51%	Ei