

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Priisle 1 OÜ

registrikood: 14514122

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 55566331

e-posti aadress: info@nuve.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Priisle 1 OÜ on asutatud 2018. aastal projektettevõttena kaubanduskinnisvarasse investeerimiseks.

Aasta 2022 novembris valmis 11-korruselise Priisle Kodu korterelamu esimesel korrusel kaubanduspind, mille üürnikuks on Selver.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 2 709 385 eurot (2023: 2 702 291 eurot). Aruandeperioodil müügitulu 192 071 eurot (2023: 197 048 eurot) ning kahjum oli - 38 927 eurot (2023: -154 506 eurot). Puhaskahjumit mõjutasid enim intressikulud summas -207 449 eurot (2023: -218 056 eurot) ja kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest summas 13 000 eurot (2023: -91 000 eurot).

Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ettevõtte tegevust teostati Nuve Retail Partners OÜ kaudu, kellele maksti juhtimistasu.

Aastal 2025 jätkab ettevõtte kaubanduspinna väljaüürimist.

Olulisemad suhtarvud

	31.12.2024	31.12.2023
Müügi ärirentaablus	87,0%	32,0%
Müügi puhasrentaablus	-20,3%	-78,4%
ROA (%)	6,2%	2,3%
ROE (%)	-488,2%	-2601,1%
Omakapitali osakaal (%)	0,3%	0,3%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

Müügitulu ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100%

Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100%

ROA (%) = perioodi ärikasum / perioodi keskmine vara x 100%

ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%

Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 627	48 176	
Nõuded ja ettemaksed	2 758	3 115	2
Kokku käibevarad	45 385	51 291	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 664 000	2 651 000	4
Kokku põhivarad	2 664 000	2 651 000	
Kokku varad	2 709 385	2 702 291	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 922	30 182	5
Võlad ja ettemaksed	4 983	7 733	6
Kokku lühiajalised kohustised	43 905	37 915	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 491 201	2 530 588	5
Võlad ja ettemaksed	167 019	125 101	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 658 220	2 655 689	
Kokku kohustised	2 702 125	2 693 604	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	7
Muud reservid	257 351	219 851	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-215 164	-60 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 927	-154 506	
Kokku omakapital	7 260	8 687	
Kokku kohustised ja omakapital	2 709 385	2 702 291	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	192 071	197 048	8
Muud äritulud	13 000	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 988	-20 323	10
Mitmesugused tegevuskulud	-23 950	-22 615	11
Muud ärikulud	0	-91 000	12
Ärikasum (kahjum)	167 133	63 110	
Intressitulud	1 389	440	
Intressikulud	-207 449	-218 056	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 927	-154 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 927	-154 506	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Priisle 1 OÜ raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2024.aasta kohta ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Lootusetud nõuded on bilansist väljakantud. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, millal laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Laenukohustusi, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliidile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ja siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks olid kuni 31.12.2024 20/80 või, regulaarselt väljamakstavatelt dividendidelt 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2025.a on maksumääraks 22/78 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. 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
Nõuded ostjate vastu	1 626	1 626
Ostjatelt laekumata arved	1 626	1 626
Ettemaksed	1 132	1 132
Tulevaste perioodide kulud	1 132	1 132
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 758	2 758
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 037	3 037
Ostjatelt laekumata arved	3 037	3 037
Ettemaksed	78	78
Tulevaste perioodide kulud	78	78
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 115	3 115

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 706	0	3 085
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 706		3 085

Maksuvõlad on kirjeldatud lisas 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 742 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-91 000
31.12.2023	2 651 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13 000
31.12.2024	2 664 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	176 623	173 160
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-23 950	-22 615

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttevälise professionaalse hindaja teenust ning kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes real muud ärikulud (lisa 12) ja kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruande real muud äritulud (lisa 9) Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks kasutati vara turuväärtuse hindamise tulumeetodit, sest tegemist on turusektoris aktiivses turupiirkonnas paikneva rahavoogu genereeriva varaga. Võrdlusmeetodit ei ole kasutatud, sest analoogiliste kaubandushoonetega tehtud tehingute arv on väike ning eelkõige ostetakse neid potentsiaalse rahavoo alusel, mis omakorda taandub jällegi tulumeetodile.

Hindamise eeldused	2024	2023
Kasutatud meetod	tulumeetod	tulumeetod
Kapitalisatsioonimäär	6,3%	6,3%
Diskonteerimisperiood	6 a.	6 a.
Diskontomäär	8,3%	8,2%
Vakantsusmäär	0%	0%
Üürihinna tõusumäär	2,0%	2,0%

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud ka lisas nr. 8, 9, 12.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooletl	792 000	0	0	792 000	10%	eur	2037	13
Laenud krediidasutustelt	1 738 123	38 922	1 699 201	0	6,025%(6-kuu euribor+3,380%)	eur	2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 530 123	38 922	1 699 201	792 000				
Laenukohustised kokku	2 530 123	38 922	1 699 201	792 000				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooletl	792 000	0	0	792 000	10%	eur	2037	13
Laenud krediidasutustelt	1 768 770	30 182	1 738 588	0	6,025%(6-kuu euribor+3,380%)	eur	2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 560 770	30 182	1 738 588	792 000				
Laenukohustised kokku	2 560 770	30 182	1 738 588	792 000				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 2 340 000 eurot, kinnistule Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Priisle tee 1-77. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 2 664 000 eurot (lisa 4).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 277	2 277	0	
Maksuvõlad	2 706	2 706	0	3
Muud võlad	137 029	0	137 029	
Intressivõlad	137 029	0	137 029	13
Saadud ettemaksed	29 990	0	29 990	
Kokku võlad ja ettemaksed	172 002	4 983	167 019	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 154	3 154	0	
Maksuvõlad	3 085	3 085	0	3
Muud võlad	96 606	1 494	95 112	
Intressivõlad	95 112	0	95 112	13
Muud viitvõlad	1 494	1 494	0	
Saadud ettemaksed	29 989	0	29 989	
Kokku võlad ja ettemaksed	132 834	7 733	125 101	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	1	1

2024 aastal moodustati omakapitali tugevdamiseks vabatahtlik reserv 37 500 eurot (2023.a. 160 000 eurot) emaettevõtja poolt antud laenu arvelt. Reservi jääk seisuga 31.12.2024 on 257 351 eurot (31.12.2023: 219 851 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	192 071	197 048	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	192 071	197 048	
Kokku müügitulu	192 071	197 048	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	176 622	173 160	4
Üüriga seotud kõrvalkulud	11 792	18 258	
Muud teenused	3 657	5 630	
Kokku müügitulu	192 071	197 048	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13 000	0	4
Kokku muud äritulud	13 000	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Gaasi ostukulu	-7 145	-12 872
Haldusteenus	-4 361	-3 995
Muud üürnikele osutatud teenused	-2 482	-3 456
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 988	-20 323

Kaubad, toore, materjal ja teenused sisaldab klientidele edasitehtud kulusid 11 792 eurot (2023: 17 744 eurot).

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2024	2023
Raamatupidamine ja audiitorkontroll	-4 662	-5 812
Juhtimisteenused	-9 591	-9 591
Konsultatsioonid	-1 953	-2 904
Kindlustus	-2 029	-1 629
Muud	-5 715	-2 679
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-23 950	-22 615

Lisa 12 Muud ärikulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-91 000	4
Kokku muud ärikulud	0	-91 000	

Lisa 13 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	792 000	792 000	
Kokku laenukohustised	792 000	792 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	137 029	95 112	6
Kokku võlad ja ettemaksed	137 029	95 112	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	952 000	160 000	792 000	95 112	5
Kokku laenukohustised	952 000	160 000	792 000	95 112	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	792 000	0	792 000	137 029	5
Kokku laenukohustised	792 000	0	792 000	137 029	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 591	9 591
Kokku ostetud	9 591	9 591

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei makstud.

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2025

Priisle 1 OÜ (registrikood: 14514122) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Raiko Uri	Juhatuse liige	19.06.2025
Lauri Henno	Juhatuse liige	19.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-215 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 927
Kokku	-254 091

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	192071	100.00%	Jah