

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ MODULVEST ELAMU

registrikood: 10633812

tänavatänu nimi, Sepa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 20306

telefon: +372 5643824

faks: +372 3566115

e-posti aadress: mikrjukov@eem.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Modulvest Elamu peamiseks tegevusaladeks on raamatupidamise, finantsiliste, juriidiliste ja konsultatsiooniteenuste osutamine ning firmale kuuluvate ruumide rendile andmine. Firma tegevuskoht on Narva linnas ja kõiki teenuseid osutatakse Eesti territooriumil. 2020. aastal teenuste osutamise maht moodustas 30 372 euro. Osutatavate teenuste mahu suurenemine toimus seoses OÜ Modulvest Elamule kuuluvate ruumide ja hoonete rendihindade tõusuga ning osutatavate juriidiliste ja raamatupidamise teenuste mahu kasvuga.

2020. aastal on Modulvest Elamu -il kasum summas 10 536 euro.

2020. aastal maksti dividende summas 20 000 euro.

Modulvest Elamu OÜ juhatus koosneb 1 liikmest. 2020. aastal Modulvest Elamu OÜ makstud juhatuse liikmetele 8 544 euro (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2020. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 1, tasu üldsumma 6 922 euro (koos sotsiaalmaksuga)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 803	6 890	2
Nõuded ja ettemaksed	4 362	3 368	3
Kokku käibevarad	11 165	10 258	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	406 952	411 939	
Kinnisvarainvesteeringud	285 034	290 686	6
Materiaalsed põhivarad	737	1 829	7
Kokku põhivarad	692 723	704 454	
Kokku varad	703 888	714 712	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 311	4 971	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 311	4 971	
Kokku kohustised	4 311	4 971	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	686 229	686 815	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 536	20 114	
Kokku omakapital	699 577	709 741	
Kokku kohustised ja omakapital	703 888	714 712	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	30 372	25 882	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 790	-3 276	10
Mitmesugused tegevuskulud	-9 476	-2 814	11
Tööjõukulud	-15 839	-14 665	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 744	-11 216	
Ärikasum (kahjum)	-4 477	-6 089	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15 013	26 202	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 536	20 114	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 536	20 114	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Modulvest Elamu 2020.a. lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamisstandardid, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevat tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse. Antud laene hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse konservatiivsuse printsiibi alusel lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Portfellinvesteeringud hinnatakse lähtudes sellest, mis on madalam, kas investeeringu soetusmaksumus või realiseerimismaksumus. Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütar- ja sidusettevõtte soetamist kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

- ehitised 3% aastas
- rajatised 10% aastas
- maa ei amortiseeru

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 320 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 1-5% aastas
- masinad ja seadmed 10% aastas
- arvutustehnika 20% aastas
- kontorimööbel 10% aastas
- transpordivahendid 20% aastas
- tööriistad ja inventar 25-30% aastas
- maa ei amortiseeru

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Makstud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kulud

Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, käibe- ja põhivara allahindlus, põhivara kulum, valuutakursi muudatustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2019.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, 2020.a 20/80 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendite soovitudele selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	6 803	6 890
Kokku raha	6 803	6 890

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 930	3 930
Ostjatelt laekumata arved	3 930	3 930
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	432	432
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 362	4 362
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 280	3 280
Ostjatelt laekumata arved	3 280	3 280
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	88	88
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 368	3 368

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		20	88	
Üksikisiku tulumaks		117		108
Sotsiaalmaks		296		343
Kohustuslik kogumispension		6		8
Töötuskindlustusmaksed		12		14
Ettemaksukonto jääk	432			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	432	451	88	473

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10970998	Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ	Eesti	Enda või remditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ	411 939	-20 000	15 013	406 952
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	411 939	-20 000	15 013	406 952

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	47 932	564 015	611 947
Akumuleeritud kulum		-311 137	-311 137
Jääkmaksumus	47 932	252 878	300 810
Amortisatsioonikulu		-10 124	-10 124
31.12.2019			
Soetusmaksumus	47 932	564 015	611 947
Akumuleeritud kulum		-321 261	-321 261
Jääkmaksumus	47 932	242 754	290 686
Amortisatsioonikulu		-5 652	-5 652
31.12.2020			
Soetusmaksumus	47 932	564 015	611 947
Akumuleeritud kulum		-326 913	-326 913
Jääkmaksumus	47 932	237 102	285 034

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 372	25 882
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 476	2 814

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 865	5 850	7 715
Akumuleeritud kulum	-1 864	-2 930	-4 794
Jääkmaksumus	1	2 920	2 921
Amortisatsioonikulu	-1	-1 091	-1 092
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 865	5 850	7 715
Akumuleeritud kulum	-1 865	-4 021	-5 886
Jääkmaksumus	0	1 829	1 829
Amortisatsioonikulu	0	-1 092	-1 092
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 865	5 850	7 715
Akumuleeritud kulum	-1 865	-5 113	-6 978
Jääkmaksumus	0	737	737

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 016	2 016
Võlad töövõtjatele	891	891
Maksuvõlad	451	451
Muud võlad	953	953
Muud viitvõlad	953	953
Kokku võlad ja ettemaksed	4 311	4 311
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 721	2 721
Võlad töövõtjatele	818	818
Maksuvõlad	473	473
Muud võlad	959	959
Muud viitvõlad	959	959
Kokku võlad ja ettemaksed	4 971	4 971

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 372	25 882
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 372	25 882
Kokku müügitulu	30 372	25 882
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	30 372	25 882
Kokku müügitulu	30 372	25 882

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	2 589	3 064
Elektrienergia	1 073	1 175
Soojusenergia	1 516	1 889
Külm vesi	201	212
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 790	3 276

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	519	706
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 159	1 159
PV remondi ja hoolduskulud	7 203	602
Pangateenused	84	84
Kindlustus	268	0
Muud	243	263
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 476	2 814

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	11 629	11 271
Sotsiaalmaksud	4 118	3 304
Töötuskindlustusmakse kulu	92	90
Kokku tööjõukulud	15 839	14 665
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	6 922	6 471

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2021

OÜ MODULVEST ELAMU (registrikood: 10633812) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI MIKRJUKOV	Juhatuse liige	19.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	686 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 536
Kokku	696 765

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30372	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tatjana Mebald	46805220287	Eesti	103 EUR (Lihtomand)
Sergei Mikrjukov	35512300278	Eesti	1175 EUR (Lihtomand)
Roman Feldman	35308290234		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 3566115
Mobiiltelefon	+372 5643824
E-posti aadress	mikrjukov@eem.ee