

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Stipend Real Estate OÜ

registrikood: 12001312

tänava/talu nimi, Väike-Ameerika tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10129

telefon: +372 5258287

e-posti aadress: realestate@stipend.ee

veebilehe aadress: www.stipend.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	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Stipend Real Estate OÜ on 2010. aastal asutatud üürikinnisvara haldamise ja arendamisega tegelev ettevõte.

2019. aruandeaastal oli ettevõtte müügitulu 264125 eurot ning puhaskasumiks kujunes 65517 eurot. Müügitulu kasvas eelneva majandusaastaga võrreldes 9,6%, puhaskasum kasvas 45,2%. Müügitulu kasv oli seotud uute parendatud ruumide kasutuselevõtuga ning üldise soodsa majanduskeskkonnaga.

Jätkame olemasolevate hoonete parendamise ning juurdeehitustöödega. Hetkel aktiivselt uusi investeerimisobjekte ei otsi, kuid madala vakantsuse tõttu oleme portfelli sobivaid hooneid valmis endiselt juurde soetama. Seoses hoonete jätkuva parendamise ja uute pindade ehitamisega jätkub ettevõtte müügitulu kasvamist ka 2020 aastal.

2019. aastal puudusid ettevõttel palgalised töötajad, juhatuse liikmele maksti tasu 2679 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 166	3 467	
Nõuded ja ettemaksed	80 786	81 212	2
Kokku käibevarad	105 952	84 679	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 708 000	1 271 980	4
Materiaalsed põhivarad	2 403	5 156	5
Kokku põhivarad	1 710 403	1 277 136	
Kokku varad	1 816 355	1 361 815	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 517	25 477	6
Võlad ja ettemaksed	29 756	37 035	
Kokku lühiajalised kohustised	57 273	62 512	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	674 926	282 714	6
Võlad ja ettemaksed	12 774	10 724	
Kokku pikaajalised kohustised	687 700	293 438	
Kokku kohustised	744 973	355 950	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 003 309	958 192	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 517	45 117	
Kokku omakapital	1 071 382	1 005 865	
Kokku kohustised ja omakapital	1 816 355	1 361 815	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	264 125	241 020
Muud äritulud	346 568	977
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-515 086	-168 308
Mitmesugused tegevuskulud	-8 209	-5 650
Tööjõukulud	-3 563	-6 108
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 753	-2 970
Muud ärikulud	-1 955	0
Ärikasum (kahjum)	79 127	58 961
Intressikulud	-13 611	-13 844
Muud finantstulud ja -kulud	1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	65 517	45 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 517	45 117

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stipend Real Estate OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse Standarditega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu kaupade 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 783	7 783
Ostjatelt laekumata arved	7 783	7 783
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 308	4 308
Muud nõuded	68 113	68 113
Laenunõuded	62 050	62 050
Intressinõuded	5 232	5 232
Viitlaekumised	831	831
Ettemaksed	582	582
Muud makstud ettemaksed	582	582
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 786	80 786

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 992	11 992
Ostjatelt laekumata arved	11 992	11 992
Muud nõuded	68 638	68 638
Laenunõuded	62 550	62 550
Intressinõuded	5 232	5 232
Viitlaekumised	856	856
Ettemaksed	582	582
Muud makstud ettemaksed	582	582
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 212	81 212

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 308	1 479
Sotsiaalmaks		168
Kohustuslik kogumispension		10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 308	1 657

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 096 871
Ostud ja parendused	175 109
31.12.2018	1 271 980
Ostud ja parendused	90 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	346 020
31.12.2019	1 708 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	264 125	237 256
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	163 366	166 261

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	10 148	5 960	16 108
Akumuleeritud kulum	-5 737	-5 215	-10 952
Jääkmaksumus	4 411	745	5 156
Amortisatsioonikulu	-2 008	-745	-2 753
31.12.2019			
Soetusmaksumus	10 148	5 960	16 108
Akumuleeritud kulum	-7 745	-5 960	-13 705
Jääkmaksumus	2 403	0	2 403

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisik	688	688		
Lühiajalised laenud kokku	688	688		
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS	656 755	26 829	629 926	
Versatil OÜ	35 000		35 000	
Gnomen Grupp OÜ	10 000		10 000	
Pikaajalised laenud kokku	701 755	26 829	674 926	
Laenukohustised kokku	702 443	27 517	674 926	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisik	688	688		
Lühiajalised laenud kokku	688	688		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	307 503	24 789	282 714	
Pikaajalised laenud kokku	307 503	24 789	282 714	
Laenukohustised kokku	308 191	25 477	282 714	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	264 125	241 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	264 125	241 020
Kokku müügitulu	264 125	241 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	264 125	241 020
Kokku müügitulu	264 125	241 020

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 679	4 592
Sotsiaalmaksud	884	1 515
Kokku tööjõukulud	3 563	6 107
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja		35 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 050		62 550

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja		
Versatil OÜ		35 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Stipend Investments OÜ	58 050	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 679	4 592

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2020

Stipend Real Estate OÜ (registrikood: 12001312) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR KIRSS	Juhatuse liige	22.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 003 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 517
Kokku	1 068 826
Jaotamine	
Kokku	1 068 826

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 003 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 517
Kokku	1 068 826
Jaotamine	
Kokku	1 068 826

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	264125	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alu Varahaldus OÜ	11200788	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1214 EUR (Lihtomand)
AKR Invest OÜ	10875917	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	64 EUR (Lihtomand)
Versatil Osaühing	11486365	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5258287
E-posti aadress	realestate@stipend.ee
Veebilehe aadress	www.stipend.ee