

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EM Capital OÜ

registrikood: 12296425

tänavanimi: Vanemuise tn

maja number: 65

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50410

telefon: +372 5346 7820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.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 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

EM Capital OÜ alustas tegevust 2013 aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendile andmine ja haldusteenuse osutamine.

EM Capital OÜ 2019 aasta tegevuseks oli kinnisvara üürimine ja haldusteenuse osutamine.

Kinnisvara üürimine on ka 2020 aastal EM Capital OÜ põhitegevuseks.

EM Capital OÜ 2019 aasta müügitulu oli 7 680 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 712	102 088	
Nõuded ja ettemaksed	416 238	50 522	2
Kokku käibevarad	439 950	152 610	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	229 919	526 569	2
Kokku põhivarad	229 919	526 569	
Kokku varad	669 869	679 179	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	470 000	350 000	3
Võlad ja ettemaksed	29 853	2 870	4
Kokku lühiajalised kohustised	499 853	352 870	
Kokku kohustised	499 853	352 870	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	255 059	352 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 543	-28 559	
Kokku omakapital	170 016	326 309	
Kokku kohustised ja omakapital	669 869	679 179	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	7 680	112 599	6
Muud äritulud	141	115	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-410	-108 793	7
Mitmesugused tegevuskulud	-37 173	-21 490	8
Tööjõukulud	-7 497	0	9
Ärikasum (kahjum)	-37 259	-17 569	
Intressitulud	2 149	1 068	
Intressikulud	-35 245	-12 058	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 355	-28 559	
Tulumaks	-17 188	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 543	-28 559	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EM Capital OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamis-direktiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, st päeval mil ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finants-varast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varudena kajastatakse ostetud kinnisvara müügiks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaal maksumuse meetod)

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

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 osapooltena käsitletakse omanikku ja juhatuse liiget, tema pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isik omab kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	216 125	216 125	0
Ostjatelt laekumata arved	216 125	216 125	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 202	1 202	0
Muud nõuded	276 291	190 511	85 780
Laenunõuded	276 291	190 511	85 780
Muud nõuded	152 539	8 400	144 139
Kokku nõuded ja ettemaksed	646 157	416 238	229 919
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	285 191	36 133	249 058
Ostjatelt laekumata arved	285 191	36 133	249 058
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 389	3 389	0
Muud nõuded	131 172	5 000	126 172
Laenunõuded	131 172	5 000	126 172
Muud nõuded	157 339	6 000	151 339
Kokku nõuded ja ettemaksed	577 091	50 522	526 569

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	350 000	350 000			8%	Euro	25.02.2020
Laen 2	120 000	120 000			12%	Euro	22.08.2020
Lühiajalised laenud kokku	470 000	470 000					
Laenukohustised kokku	470 000	470 000					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	350 000	350 000			8%	Euro	25.02.2020
Lühiajalised laenud kokku	350 000	350 000					
Laenukohustised kokku	350 000	350 000					

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	38	38
Maksuvõlad	6 245	6 245
Muud võlad	23 150	23 150
Dividendivõlad	23 150	23 150
Saadud ettemaksed	420	420
Muud saadud ettemaksed	420	420
Kokku võlad ja ettemaksed	29 853	29 853

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 607	1 607
Saadud ettemaksed	1 263	1 263
Muud saadud ettemaksed	1 263	1 263
Kokku võlad ja ettemaksed	2 870	2 870

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	134 013	259 047
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	33 503	64 762
Kokku tingimuslikud kohustised	167 516	323 809

Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 680	112 599
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 680	112 599
Kokku müügitulu	7 680	112 599
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	7 090	3 903
Haldusteenus	0	4 697
Kauba ja teenuse müük	590	3 999
Kinnisvara müük	0	100 000
Kokku müügitulu	7 680	112 599

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-100 000
Müüdud teenuste kulu	-410	-7 403
Muud	0	-1 390
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-410	-108 793

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-36 000	-19 400
Mitmesugused bürookulud	-643	-477
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-23
Konsultatsioonikulud	0	-742
Raamatupidamisteenus	0	-154
Riigilõiv	0	-104
Muud	-530	-590
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-37 173	-21 490

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-5 637	0
Sotsiaalmaksud	-1 860	0
Kokku tööjõukulud	-7 497	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	406 516	23 150	284 769	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laen 1	150 000	0	0	0	0	0	3%	Euro	31.12.2023

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen 1	197 730	157 339	0	0	3%	Euro	31.12.2023

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	5 637	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2020

EM Capital OÜ (registrikood: 12296425) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÕTTUS	Juhatuse liige	09.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	255 059
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 543
Kokku	167 516
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	167 516
Kokku	167 516

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	255 059
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 543
Kokku	167 516
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	167 516
Kokku	167 516

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7270	94.66%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	410	5.34%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ergo Möttus	38006232740		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53467820
E-posti aadress	info@sobrakinnisvara.ee