

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Prisma Kinnisvarabüroo

registrikood: 12427703

tänavatalu nimi, Koidu tn 70

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 6616135

e-posti aadress: roland@prisma.ee

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Laenunõuded	8
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 9 Laenukohustised	10
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 12 Osakapital	11
Lisa 13 Müügitulu	11
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 16 Tööjõukulud	12
Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	12
Lisa 18 Intressikulud	12
Lisa 19 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo majandusaastaaruanne on koostatud osaühingu juhatuse poolt. Kõik aruanded on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi seadusandlusest ja finantsaruandluse standardist.

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo loodi 26.02.2013. aastal, ettevõtte tegutseb kinnisvarabüroona ja tegeleb ka kinnisvaraarendusega. Aruandeaastal oli ettevõtte müügitulu 71,8 tuhat eurot ja kasum 47,2 tuhat eurot.

2021.aastal ei tehtud investeeringuid materiaalsesse põhivaradesse ega soetatud kinnisvara.

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat, tasusid ei makstud ka juhatuse liikmetele.

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo jätkab põhitegevusalal tegutsemist käesoleval aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 759	4 118	2
Nõuded ja ettemaksed	60 897	28 650	3
Kokku käibevarad	69 656	32 768	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	375	4
Nõuded ja ettemaksed	0	43 937	3
Kinnisvarainvesteeringud	221 500	237 500	7
Materiaalsed põhivarad	1 340	1 736	8
Kokku põhivarad	222 840	283 548	
Kokku varad	292 496	316 316	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 806	17 250	9
Võlad ja ettemaksed	26 360	84 197	10
Kokku lühiajalised kohustised	82 166	101 447	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	71 644	123 402	9
Kokku pikaajalised kohustised	71 644	123 402	
Kokku kohustised	153 810	224 849	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 800	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 667	92 184	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 219	-3 517	
Kokku omakapital	138 686	91 467	
Kokku kohustised ja omakapital	292 496	316 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	71 774	57 815	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 117	-31 743	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 513	-4 143	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-396	-264	
Ärikasum (kahjum)	42 748	21 665	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	8 730	0	17
Intressikulud	-4 259	-25 182	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 219	-3 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 219	-3 517	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

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

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

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

Kohustused, millele tähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, kajastatakse bilansis pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Esimene majandusaasta, mis arvesse läheb, on 2018. Aastal 2019 rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist.

2020. aastal rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

* Osäühingu juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha pangas	8 759	4 118
Kokku raha	8 759	4 118

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	60 897	60 897		6
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 897	60 897		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	150	150		
Ostjatelt laekumata arved	150	150		
Laenunõuded	67 395	28 500	38 895	6
Ettemaksed	5 042		5 042	
Muud makstud ettemaksed	5 042		5 042	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 587	28 650	43 937	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	375	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	0	375	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14019760	Prisma Ärimajad OÜ	Eesti	kinnisvaraala tegevus	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Müük	31.12.2021
Prisma Ärimajad OÜ	375	-375	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	375	-375	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Prisma Ärimajad OÜ	15	9 105	8 730

Lisa 6 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Prisma Varahindajad OÜ	29 500	29 500	
Bluestar OÜ	500	500	
Skyland Invest	30 897	30 897	
Laenunõuded	60 897	60 897	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Prisma Varahindajad OÜ	28 000	28 000	
Bluestar OÜ	500	500	
Prisma Ärimajad OÜ	38 895		38 895
Laenunõuded	67 395	28 500	38 895

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	237 500
31.12.2020	237 500
Muud muutused	-16 000
31.12.2021	221 500

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
Ostud ja parendused	2 000	2 000
Muud ostud ja parendused	2 000	2 000
Amortisatsioonikulu	-264	-264
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 000	2 000
Akumuleeritud kulum	-264	-264
Jääkmaksumus	1 736	1 736
Amortisatsioonikulu	-396	-396
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 000	2 000
Akumuleeritud kulum	-660	-660
Jääkmaksumus	1 340	1 340

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhendaja OÜ	13 167	13 167				EUR	
Eraisik	35 138	35 138				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	48 305	48 305					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	59 145	7 501	51 644		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.02.2024
Sestling Arendus OÜ	20 000		20 000			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	79 145	7 501	71 644				
Laenukohustised kokku	127 450	55 806	71 644				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhendaja OÜ	10 000	10 000				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Sestling Arendus OÜ	64 230		64 230			EUR	
Swedbank AS	66 422	7 250	59 172		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.02.2024
Pikaajalised laenud kokku	130 652	7 250	123 402				
Laenukohustised kokku	140 652	17 250	123 402				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 360	26 360
Kokku võlad ja ettemaksed	26 360	26 360
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	48 040	48 040
Muud võlad	36 157	36 157
Muud viitvõlad	36 157	36 157
Kokku võlad ja ettemaksed	84 197	84 197

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	108 709	70 934
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	27 177	17 733
Kokku tingimuslikud kohustised	135 886	88 667

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 800	2 800
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 774	57 815
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 774	57 815
Kokku müügitulu	71 774	57 815
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	39 951	39 090
Renditulu	31 823	18 725
Kokku müügitulu	71 774	57 815

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Alltöövõtutööd	27 117	31 743
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 117	31 743

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	923	2 052
Koolituskulud	0	1 475
Riiklikud ja kohalikud maksud	590	616
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 513	4 143

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8 730	0
Prisma Ärimajad OÜ	8 730	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	8 730	0

Lisa 18 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	4 259	25 182
Kokku intressikulud	4 259	25 182

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 897	28 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 897	28 500
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 304	46 157
Kokku laenukohustised	48 304	46 157

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	38 895
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	38 895

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

* Osaühingu juhatus, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2022

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo (registrikood: 12427703) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KORE	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 219
Kokku	135 886
Jaotamine	
Kokku	135 886

Ettepanek kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	39951	55.66%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31823	44.34%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KRM Capital OÜ	12837520	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1400 EUR (Lihtomand)
Artur Laast	36007030354	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
Annes Kabel	35903280213	Eesti	700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616135
E-posti aadress	roland@prisma.ee