

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Prisma Kinnisvarabüroo

registrikood: 12427703

tänavatalu nimi, Koidu tn 70

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10129

telefon: +372 6616135

e-posti aadress: prisma@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	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

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 57,8 tuhat eurot.

2020.aastal investeeriti materiaalsesse põhivaradesse 2 tuhat eurot.

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 118	3 295	2
Nõuded ja ettemaksed	28 650	30 450	3
Kokku käibevarad	32 768	33 745	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	375	375	4
Nõuded ja ettemaksed	43 937	43 937	3
Kinnisvarainvesteeringud	237 500	237 500	7
Materiaalsed põhivarad	1 736	0	8
Kokku põhivarad	283 548	281 812	
Kokku varad	316 316	315 557	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 250	16 997	9
Võlad ja ettemaksed	84 197	90 148	10
Kokku lühiajalised kohustised	101 447	107 145	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	123 402	113 428	9
Kokku pikaajalised kohustised	123 402	113 428	
Kokku kohustised	224 849	220 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 800	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 184	95 260	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 517	-3 076	
Kokku omakapital	91 467	94 984	
Kokku kohustised ja omakapital	316 316	315 557	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	57 815	60 716	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 743	-54 890	14
Mitmesugused tegevuskulud	-4 143	-6 454	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-264	0	
Muud ärikulud	0	-100	
Ärikasum (kahjum)	21 665	-728	
Intressikulud	-25 182	-2 348	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 517	-3 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 517	-3 076	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo 2020. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha pangas	4 118	3 295
Kokku raha	4 118	3 295

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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		
Muud nõuded	67 395	28 500	38 895	6
Laenunõuded	67 395	28 500	38 895	
Ettemaksed	5 042		5 042	
Muud makstud ettemaksed	5 042		5 042	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 587	28 650	43 937	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	69 345	30 450	38 895	6
Laenunõuded	69 345	30 450	38 895	
Ettemaksed	5 042		5 042	
Muud makstud ettemaksed	5 042		5 042	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 387	30 450	43 937	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	375	375	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	375	375	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14019760	Prisma Ärimajad OÜ	Eesti	kinnisvaraala tegevus	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Prisma Ärimajad OÜ	375	375
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	375	375

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	67 395	28 500	38 895
Prisma Varahindajad OÜ	28 000	28 000	
Bluestar OÜ	500	500	
Prisma Ärimajad OÜ	38 895		38 895
Kokku muud nõuded	67 395	28 500	38 895

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	69 345	30 450	38 895
Prisma Varahindajad OÜ	30 450	30 450	
Prisma Ärimajad OÜ	38 895		38 895
Kokku muud nõuded	69 345	30 450	38 895

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	237 500
31.12.2019	237 500
31.12.2020	237 500

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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2019	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	46 950		46 950			EUR	
Swedbank AS	73 475	6 997	66 478		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.02.2024
Pikaajalised laenud kokku	120 425	6 997	113 428				
Laenukohustised kokku	130 425	16 997	113 428				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	58 490	58 490
Muud võlad	31 658	31 658
Muud viitvõlad	31 658	31 658
Kokku võlad ja ettemaksed	90 148	90 148

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	70 934	73 747
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 733	18 437
Kokku tingimuslikud kohustised	88 667	92 184

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 800	2 800
Osade arv (tk)	3	4

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 815	60 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 815	60 716
Kokku müügitulu	57 815	60 716
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	39 090	38 533
Renditulu	18 725	22 183
Kokku müügitulu	57 815	60 716

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Alltöövõtutööd	31 743	54 890
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	31 743	54 890

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	2 052	2 583
Lähetuskulud	0	174
Koolituskulud	1 475	2 980
Riiklikud ja kohalikud maksud	616	717
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 143	6 454

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	25 182	2 348
Kokku intressikulud	25 182	2 348

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	38 895		38 895	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 500	89 447	30 450	100 147

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Prisma Varahindajad OÜ		2 450
Bluestar OÜ	500	

2019	Antud laenud	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Prisma Varahindajad OÜ	4 450	EUR

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 emettevõtte omanikud);

* Osahingu 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: 27.06.2021

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo (registrikood: 12427703) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KORE	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 517
Kokku	88 667
Jaotamine	
Kokku	88 667

ettepanek kasumit mitte jaotada

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	39090	67.61%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18725	32.39%	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	prisma@prisma.ee