

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Prisma Kinnisvarabüroo

registrikood: 12427703

tänava/talu nimi, Koidu tn 70
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
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 60,7 tuhat eurot.

2019.aastal ei tehtud investeeringuid kinnisvarasse ega materiaalsesse põhivaradesse.

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 295	2 252	2
Nõuded ja ettemaksed	30 450	27 275	3
Kokku käibevarad	33 745	29 527	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	375	375	4
Nõuded ja ettemaksed	43 937	43 937	3
Kinnisvarainvesteeringud	237 500	237 500	7
Kokku põhivarad	281 812	281 812	
Kokku varad	315 557	311 339	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 997	115 979	8
Võlad ja ettemaksed	90 148	44 590	9
Kokku lühiajalised kohustised	107 145	160 569	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	113 428	52 710	8
Kokku pikaajalised kohustised	113 428	52 710	
Kokku kohustised	220 573	213 279	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 800	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 260	65 677	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 076	29 583	
Kokku omakapital	94 984	98 060	
Kokku kohustised ja omakapital	315 557	311 339	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	60 716	60 714	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 890	-26 449	13
Mitmesugused tegevuskulud	-6 454	-2 112	14
Muud ärikulud	-100	0	
Ärikasum (kahjum)	-728	32 153	
Intressikulud	-2 348	-2 570	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 076	29 583	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 076	29 583	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo 2019. 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangas	3 295	2 252
Kokku raha	3 295	2 252

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 275	1 275		
Ostjatelt laekumata arved	1 275	1 275		
Muud nõuded	64 895	26 000	38 895	6
Laenunõuded	64 895	26 000	38 895	
Ettemaksed	5 042		5 042	
Muud makstud ettemaksed	5 042		5 042	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 212	27 275	43 937	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	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: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14019760	Prisma Ärimajad OÜ	Eesti	kinnisvaraala tegevus	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Prisma Ärimajad OÜ	375	375
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	375	375

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	64 895	26 000	38 895
Prisma Varahindajad OÜ	26 000	26 000	
Prisma Ärimajad OÜ	38 895		38 895
Kokku muud nõuded	64 895	26 000	38 895

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	237 500
31.12.2018	237 500
31.12.2019	237 500

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhendaja OÜ	10 000	10 000					
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Sestling Arendus OÜ	46 950		46 950				
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				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhendaja OÜ	10 000	10 000					
Eraisikud	25 524	25 524					
Swedbank AS	80 455	80 455			6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.03.2019
Lühiajalised laenud kokku	115 979	115 979					
Pikaajalised laenud							
Sestling Arendus OÜ	52 710		52 710				
Pikaajalised laenud kokku	52 710		52 710				
Laenukohustised kokku	168 689	115 979	52 710				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 290	42 290
Saadud ettemaksed	2 300	2 300
Muud saadud ettemaksed	2 300	2 300
Kokku võlad ja ettemaksed	44 590	44 590

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	73 747	76 208
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 437	19 052
Kokku tingimuslikud kohustised	92 184	95 260

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 800	2 800
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	60 716	60 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	60 716	60 714
Kokku müügitulu	60 716	60 714
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	38 533	39 804
Renditulu	22 183	20 910
Kokku müügitulu	60 716	60 714

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Alltöövõtutööd	54 890	26 449
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	54 890	26 449

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	2 583	1 219
Lähetuskulud	174	69
Koolituskulud	2 980	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	717	824
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 454	2 112

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	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	30 450	100 147	26 000	77 814

Laenud

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

2018	Antud laenud
Sidusettevõtjad	
Prisma Ärimajad OÜ	1 110
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Prisma Varahindajad OÜ	17 000

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.

2019.aastal ei ole juhatuse liige töötasu saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo (registrikood: 12427703) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KORE	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 076
Kokku	92 184
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	92 184
Kokku	92 184

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	38533	63.46%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22183	36.54%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Vahenõmm	37409270254	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
KRM Capital OÜ	12837520	Eesti	700 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