

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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: 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	7
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Muud nõuded	8
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 Muud äritulud	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 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 35,2 tuhat eurot ja puhaskasum 20,1 tuhat eurot.

2017.aastal ei tehtud investeeringuid kinnisvarasse ega materiaaletesse 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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 711	12 967	2
Nõuded ja ettemaksed	9 000	4 000	3
Kokku käibevarad	18 711	16 967	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	375	375	4
Nõuded ja ettemaksed	41 652	36 140	3
Kinnisvarainvesteeringud	237 500	237 500	7
Kokku põhivarad	279 527	274 015	
Kokku varad	298 238	290 982	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 770	46 895	8
Võlad ja ettemaksed	43 665	43 590	9
Kokku lühiajalised kohustised	96 435	90 485	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	133 326	152 161	8
Kokku pikaajalised kohustised	133 326	152 161	
Kokku kohustised	229 761	242 646	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 800	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 536	32 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 141	12 613	
Kokku omakapital	68 477	48 336	
Kokku kohustised ja omakapital	298 238	290 982	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	35 247	32 503	12
Muud äritulud	267	1 636	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 787	-15 221	14
Mitmesugused tegevuskulud	-5 795	-2 071	15
Ärikasum (kahjum)	22 932	16 847	
Intressitulud	0	151	
Intressikulud	-2 791	-4 385	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 141	12 613	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 141	12 613	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo 2017. 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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	1 798	4 270
Raha pangas	7 913	8 697
Kokku raha	9 711	12 967

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	46 785	9 000	37 785	6
Laenunõuded	46 785	9 000	37 785	
Ettemaksed	3 867		3 867	
Muud makstud ettemaksed	3 867		3 867	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 652	9 000	41 652	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	38 245	4 000	34 245	6
Laenunõuded	38 245	4 000	34 245	
Ettemaksed	1 895		1 895	
Muud makstud ettemaksed	1 895		1 895	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 140	4 000	36 140	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	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: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14019760	Prisma Ärimajad OÜ	Eesti		15	

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Prisma Ärimajad OÜ	375	375
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	375	375

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	46 785	9 000	37 785
Prisma Varahindajad OÜ	9 000	9 000	
Prisma Ärimajad OÜ	37 785		37 785
Kokku muud nõuded	46 785	9 000	37 785

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	38 245	4 000	34 245
Prisma Varahindajad OÜ	4 000	4 000	
Prisma Ärimajad OÜ	34 245		34 245
Kokku muud nõuded	38 245	4 000	34 245

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	197 500
Ostud ja parendused	40 000
31.12.2016	237 500
31.12.2017	237 500

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 887	16 998
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 328	915

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	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					
Eraisikud	29 750	29 750					
Lühiajalised laenud kokku	39 750	39 750					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	87 876	7 260	80 616		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.03.2019
Sestling Arendus OÜ	58 470	5 760	52 710				
Pikaajalised laenud kokku	146 346	13 020	133 326				
Laenukohustised kokku	186 096	52 770	133 326				

	31.12.2016	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					
Eraisikud	29 750	29 750					
Lühiajalised laenud kokku	39 750	39 750					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	95 076	7 145	87 931		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.03.2019
Sestling Arendus OÜ	64 230		64 230				
Pikaajalised laenud kokku	159 306	7 145	152 161				
Laenukohustised kokku	199 056	46 895	152 161				

Swedbanga laenu tagatised:

- Artur Laast (isikukood 36007030354) käendus vastavalt käenduslepingule nr 16-024602-KÄ.
- Hüpoteek kinnistule nimetusega AIANDI 2B (registriora nr 8358902), asukohaga Harjumaa, Saku vald, Saku alevik, Aiandi tn 2b // Aiandi tn 2c.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 290	42 290
Saadud ettemaksed	1 375	1 375
Muud saadud ettemaksed	1 375	1 375
Kokku võlad ja ettemaksed	43 665	43 665
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 290	42 290
Saadud ettemaksed	1 300	1 300
Muud saadud ettemaksed	1 300	1 300
Kokku võlad ja ettemaksed	43 590	43 590

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	52 542	36 429
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 135	9 107
Kokku tingimuslikud kohustised	65 677	45 536

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 800	2 800
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 247	32 503
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 247	32 503
Kokku müügitulu	35 247	32 503
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	14 360	15 505
Renditulu	20 887	16 998
Kokku müügitulu	35 247	32 503

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Tulu sihtfinantseerimisest	267	747
Muud	0	889
Kokku muud äritulud	267	1 636

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	0	610
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 492	8 120
Alltöövõtutööd	5 295	5 624
Muud	0	867
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 787	15 221

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	2 530	0
Mitmesugused bürookulud	2 562	669
Koolituskulud	130	832
Riiklikud ja kohalikud maksud	573	570
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 795	2 071

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	37 785		34 245	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000	72 040	4 000	72 040

2017	Antud laenud
Sidusettevõtjad	
Prisma Ärimajad OÜ	3 540
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Prisma Varahindajad OÜ	5 000

2016	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Prisma Ärimajad OÜ	34 245	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Prisma Varahindajad OÜ	4 000	5 000

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

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

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

2017.aastal ei ole juhatuse liige töötasu saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2018

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo (registrikood: 12427703) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KORE	Juhatuse liige	01.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 141
Kokku	65 677

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20887	59.26%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	14360	40.74%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Annes Kabel	35903280213	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
Artur Laast	36007030354	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
KRM Capital OÜ	12837520	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
Tiit Vahenõmm	37409270254	Eesti	700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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