

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pikk Kinnisvara OÜ

registrikood: 12391164

tänavanimi: Kohtu tn 10-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10130

e-posti aadress: info@balticproperty.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Osaühing Pikk Kinnisvara on 2012.aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõte. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

2019. aastal renditi välja korterit ja äripinda Tallinna vanalinnas ja tegeleti kinnistu arendamisega.

Aruandeperioodil saadi müügitulu 48 518 (2018.a. 105 569) eurot ja majandustegevuse tulemiks jäi 57 847 eurot kahjumit

(2018.a. 166 928 eurot kahjumit). Kahjum on põhjustatud asjaolust, et äripind ei olnud kogu aruandeperioodi jooksul välja üüritud, sest otsiti uut üürikuu.

2020. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara väljaüürimist ja kinnistu arendamist. Raha arendustöödeks saadakse pangalaenudest, omanike laenudest ja rendituludest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 569	35 807	
Nõuded ja ettemaksed	72 580	48 696	2
Kokku käibevarad	115 149	84 503	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	248	
Kinnisvarainvesteeringud	1 160 000	1 160 000	5
Kokku põhivarad	1 160 000	1 160 248	
Kokku varad	1 275 149	1 244 751	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 248 351	1 140 553	6
Võlad ja ettemaksed	45 029	52 562	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 293 380	1 193 115	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 020	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 020	
Kokku kohustised	1 293 380	1 205 135	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 060	203 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-57 847	-166 928	
Kokku omakapital	-18 231	39 616	
Kokku kohustised ja omakapital	1 275 149	1 244 751	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	48 518	105 569	9
Muud äritulud	55 973	99	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150	-5 580	
Mitmesugused tegevuskulud	-115 341	-29 747	11
Olulised käibevara allahindlused	0	-68 919	
Muud ärikulud	0	-127 000	13
Ärikasum (kahjum)	-11 000	-125 578	
Intressitulud	3 591	2 891	15
Intressikulud	-50 438	-44 245	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-57 847	-166 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-57 847	-166 928	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 000	-125 578	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	248	120 000	
Kokku korrigeerimised	248	120 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 693	42 244	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-9 096	-10 712	7
Kokku rahavood äritegevusest	-34 541	25 954	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-5 600	-5 300	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 600	-5 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	119 000	49 420	6
Saadud laenude tagasimaksed	-50 376	-48 993	6
Makstud intressid	-21 721	-23 105	14
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	3	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	46 903	-22 675	
Kokku rahavood	6 762	-2 021	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 807	37 828	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 762	-2 021	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 569	35 807	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	203 988	206 544
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-166 928	-166 928
31.12.2018	2 556	37 060	39 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-57 847	-57 847
31.12.2019	2 556	-20 787	-18 231

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pikk Kinnisvara 2019.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend).

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Alates 2016.aastast kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid lähtudes õiglase väärtuse printsiibist.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

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

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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

Seotud osapoleks on loetud ematettevõtjat, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad ning tegev- ja kõrgem juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 008	13 008	
Ostjatelt laekumata arved	37 721	37 721	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 713	-24 713	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 801	8 801	3
Muud nõuded	50 771	50 771	4
Laenunõuded	50 771	50 771	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 580	72 580	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 147	6 147	
Ostjatelt laekumata arved	75 066	75 066	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-68 919	-68 919	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	869	869	3
Muud nõuded	41 580	41 580	4
Laenunõuded	41 580	41 580	
Ettemaksed	100	100	
Muud makstud ettemaksed	100	100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 696	48 696	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		781	
Ettemaksukonto jääk	8 801		869
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 801	781	869

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	50 771	50 771				
Laen 1	18 654	18 654	8%	eur		
Laen 2	9 579	9 579	8%	eur		
Laen 3	4 750	4 750	8%	eur		
Laen 4	17 788	17 788	8%	eur		
Kokku muud nõuded	50 771	50 771				2

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	41 580	41 580	8%	eur	2018	
Laen 1	14 968	14 968				
Laen 2	6 911	6 911	8%	eur		
Laen 3	3 231	3 231	8%	eur		
Laen 4	16 470	16 470	8%	eur		
Kokku muud nõuded	41 580	41 580				2

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 280 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-120 000
31.12.2018	1 160 000
31.12.2019	1 160 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 980	97 603
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 223	2 810

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korter ja äripind Tallinna linnas, mis olid aruandekuupäeva seisuga välja renditud. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtte	45 494	45 494			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Emaettevõtte	46 266	46 266			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Emaettevõtte	392 896	392 896			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	12 020	12 020			13%	eur	2019
Luminor Bank AS	751 675	751 675			2,75%	eur	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 248 351	1 248 351					
Laenukohustised kokku	1 248 351	1 248 351					
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtte	42 674	42 674			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Emaettevõtte	43 401	43 401			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Emaettevõtte	252 427	252 427			6,6% + 12 kuu euribor	eur	2018
Luminor Bank AS	802 051	802 051			2,75%	eur	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 140 553	1 140 553					
Pikaajalised laenud							
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	12 020		12 020		13%	eur	2019
Pikaajalised laenud kokku	12 020		12 020				
Laenukohustised kokku	1 152 573	1 140 553	12 020				

Laenukohustised ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Vastavalt lepingute tingimustele lisatakse iga intressiperioodi lõpus vastava aasta eest arvestatud intressisumma laenusummale.

Aruandeaastal oli kapitaliseeritud intressisumma 27 154 (2018.a. 19 651) eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 310	38 310	
Maksuvõlad	781	781	3
Muud võlad	4 340	4 340	
Intressivõlad	3 051	3 051	
Muud viitvõlad	1 289	1 289	
Saadud ettemaksed	1 598	1 598	
Muud saadud ettemaksed	1 598	1 598	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 029	45 029	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 587	15 587	
Muud võlad	2 778	2 778	
Intressivõlad	1 489	1 489	
Muud viitvõlad	1 289	1 289	
Saadud ettemaksed	34 197	34 197	
Tulevaste perioodide tulud	197	197	
Muud saadud ettemaksed	34 000	34 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 562	52 562	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osahingul on kaks osa nimiväärtusega 1304 ja 1252 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 518	105 569
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 518	105 569
Kokku müügitulu	48 518	105 569
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	40 980	97 603
Üüri kõrvakulud	1 794	7 966
Edasimüüdud kaubad ja teenused	5 744	0
Kokku müügitulu	48 518	105 569

Üüritulu laekus äripinna ja eluruumi väljaüürimisest Tallinna linnas.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 767	99
Laekunud ebatõenäolised arved	44 206	0
Kokku muud äritulud	55 973	99

Aruandeperioodil laekus haldusasja menetluskulude hüvitis 11 767 eurot ja 2018.a. laekus kindlustushüvitis summas 99 eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	1 575	0
Energia	83	0
Elektrienergia	83	0
Kulud kinnisvarainvesteeringutele	11 223	2 810
Riigilõivud, õigusabi jms.	84 725	26 514
Muud	17 735	423
Kokku mitmesugused tegevuskulud	115 341	29 747

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele ei ole töötajaid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	120 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	7 000
Kokku muud ärikulud	0	127 000

2018.aastal maksti Karin Kelderile tsiviilasja lõpetamiseks 7000 eurot kompromisshüvitist.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	50 438	44 245
Kokku intressikulud	50 438	44 245

Aruandeaastal arvestatud intressikulud jagunevad järgmiselt:

laenusummasse kapitaliseeritud intressikulud 27 154 (2018.a. 19 651) eurot, intressikulud konsolideerimisgrupi ettevõtte laenult 1 563 (2018.a. 1 489) eurot ja intressikulud pangalaenult 21 721 (2018.a. 23 105) eurot.

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	3 591	2 891
Kokku intressitulud	3 591	2 891

Vastavalt lepingu tingimustele on intressinõuded kapitaliseeritud laenujääki.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
--	---------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		486 656		338 502
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 653	15 071	14 968	13 509
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 579		6 911	

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
24 Holding OÜ		119 000	6,6% + 12 kuu euribor	eur
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte	2 400		8%	eur
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikele kuuluvad ettevõtjad	2 000		8%	eur

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
24 Holding OÜ		37 400	6,6% + 12 kuu eurobor	eur	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte	3 000		8%	eur	2018
Konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte		12 020	13%	eur	2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikele kuuluvad ettevõtjad	1 500		8%	eur	2018

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Aruandeperioodil on seotud osapooltele antud laenudelt intressitulu 1 954 eurot ja saadud laenude intressikulu 28 717 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2020

Pikk Kinnisvara OÜ (registrikood: 12391164) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	01.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-57 847
Kokku	-20 787
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-20 787
Kokku	-20 787

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46002	94.81%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EURO-MEB OÜ	12080151		1252 EUR (Lihtomand)
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	1304 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@balticproperty.ee