

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pärnu REV Haldus OÜ

registrikood: 12822486

tänava/talu nimi, Karja tn 6

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80018

telefon: +372 5217803

e-posti aadress: alar@parnurev.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	10
Lisa 12 Intressitulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Pärnu REV Haldus OÜ 2019 aasta tegevusaruanne.

Sissejuhatus

Pärnu REV Haldus OÜ moodustati 25. märtsil 2015 kui AS Pärnu REV tütarettevõtte, kelle ülesandeks on ettevõttele kuuluva kinnisvara (Pärnu, Energia 6 ja Vändra, Pargi 19) haldamine. Aruandeperioodil tegeleti sarnaselt 2018 aastaga peamiselt kinnisvara korrashoiu ja rendi kogumisega üürnikele. Lisaks müüdi 1/3 suurune osalus sidusettevõttes Riia 92 OÜ (soetati 2017.a.).

Tulud, kulud, kasum

2019 aastal oli OÜ Pärnu REV Haldus müügitulu 24 551 € ja kasum 12 781 € e. võrreldes eelmise aastaga vähenes käive ligi kolmandiku võrra, aga kasum ainult 4% s.t. kasumlikkus oli suurem.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	24 551 €	34 640 €
Puhaskasum/kahjum (eurodes)	12 781 €	13 349 €
Puhasrentaablus %	52,06%	38,54 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	35,21	43,73
Omakapitali kordaja	1,0	1,0
ROA (%)	0,94%	0,99 %
ROE (%)	0,94%	0,99 %

Suhte arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Omakapitali kordaja = omakapital/(kohustused+omakapital)

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital*100

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

2020.a. keskkonna saastamise ärahoidmiseks jälgime ja analüüsime pidevalt ettevõtte keskkonna-ohtudest tulenevaid riske ning mõjusid.

Investeeringud

2019. aastal põhivarasse ei investeeritud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Peamised eesmärgid on 2020 aastal jätkata Pärnu, Energia 6 ja Vändra, Pargi 19 haldusega ja rentimisega Pärnu REV Ehitus OÜ, Pärnu REV Kaubandus OÜ-le ja teistele ettevõtetele. Suures plaanis on vajadus ehitustegevuse jätkamiseks luua ühine tütarfirma koos Pärnu REV Ehitus OÜ-ga, mis tähendab, et osa Pärnu REV Halduse kinnisvarast antakse üle uuele loodavale tütarfirmale (PREV OÜ).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	18 070	67 100
Nõuded ja ettemaksed	113 991	61 842
Nõuded ostjate vastu	6 738	1 198
Nõuded seotud osapoolte vastu	87 052	60 447
Muud nõuded	20 000	4
Ettemaksed	201	193
Kokku käibevarad	132 061	128 942
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	959 900	929 900
Nõuded seotud osapoolte vastu	959 900	929 900
Kinnisvarainvesteeringud	267 551	285 861
Materiaalsed põhivarad	817	2 042
Kokku põhivarad	1 228 268	1 217 803
Kokku varad	1 360 329	1 346 745
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 751	2 948
Võlad tarnijatele	3 442	2 624
Maksuvõlad	309	324
Kokku lühiajalised kohustised	3 751	2 948
Kokku kohustised	3 751	2 948
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 778	2 778
Ülekurss	1 227 500	1 227 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 519	100 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 781	13 349
Kokku omakapital	1 356 578	1 343 797
Kokku kohustised ja omakapital	1 360 329	1 346 745

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	24 551	34 640
Mitmesugused tegevuskulud	-8 333	-12 590
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 535	-19 535
Ärikasum (kahjum)	-3 317	2 515
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	2 500
Intressitulud	16 098	8 334
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 781	13 349
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 781	13 349

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pärnu REV Haldus raamatupidamise aastaaruanne 2019.a. on koostatud vastavalt Eesti finantsarunadluse standartile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend või lühendatult RTJ).

OÜ Pärnu REV Haldus kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest lähtuvalt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ja soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

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. OÜ Pärnu REV Haldus kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 20 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	4-10

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendiks sõltub tehingu sisust.

OÜ Pärnu REV Haldus kajastab kapitalirendina lepingud, kus on täidetud enamuse järgnevatest tingimustest:

renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;

rentnikul on optsioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab;

lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;

rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;

renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Kõik ülejäänud rendid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi kajastamine, kui OÜ Pärnu REV Haldus on rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt ettevõtte kasutuses olevale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

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

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse sisemist intressimäära juhul, kui selle alusel arvestatud intressikulu on oluliselt suurem lepingus fikseeritud intressimääraga arvestatud kulu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, kui 1 kuu, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

OÜ Pärnu REV Haldus kasumiaruandes on tuluna kajastatud põhitegevusest (kinnisasja rendist) saadud tulu. Rendiga kaasnevate kõrvalkulude (soojus, vesi, elekter, valve jne) edasimüük on kasumiaruande tuludest-kuludest välja saldeeritud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Pärnu REV Haldus loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on ema- ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted, tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele; Lisaks on seotud osapoolteks kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	2 470	1 465
Arvelduskonto	15 600	65 635
Kokku raha	18 070	67 100

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	309	0	324
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		309	0	324

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	12 560	337 129	349 689
Akumuleeritud kulum		-45 518	-45 518
Jääkmaksumus	12 560	291 611	304 171
Amortisatsioonikulu		-18 310	-18 310
31.12.2018			
Soetusmaksumus	12 560	337 129	349 689
Akumuleeritud kulum		-63 828	-63 828
Jääkmaksumus	12 560	273 301	285 861
Amortisatsioonikulu		-18 310	-18 310
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 560	337 129	349 689
Akumuleeritud kulum		-82 138	-82 138
Jääkmaksumus	12 560	254 991	267 551

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 751	23 182
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 672	2 952

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 900	4 900
Akumuleeritud kulum	-1 633	-1 633
Jääkmaksumus	3 267	3 267
Amortisatsioonikulu	-1 225	-1 225
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 900	4 900
Akumuleeritud kulum	-2 858	-2 858
Jääkmaksumus	2 042	2 042
Amortisatsioonikulu	-1 225	-1 225
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 900	4 900
Akumuleeritud kulum	-4 083	-4 083
Jääkmaksumus	817	817

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	84 151	85 138
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	28 051	28 380
Kokku tingimuslikud kohustised	112 202	113 518

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 778	2 778
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 551	34 640
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 551	34 640
Kokku müügitulu	24 551	34 640
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	22 751	23 182
Muu tulu	1 800	11 458
Kokku müügitulu	24 551	34 640

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	1 078	1 078
Elektrienergia	1 078	1 078
Mitmesugused bürookulud	83	975
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 895	1 895
Kindlustuskulu	324	328
Raamatupidamis-, juhtimiskulud	4 500	6 543
Remondikulud	453	1 771
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 333	12 590

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2019.a. OÜ Pärnu REV Haldus töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	2 500
Kahjum kapitaliosaluse meetodil	0	2 500
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	2 500

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	0	4
Intressitulu laenudelt	16 098	8 330
Kokku intressitulud	16 098	8 334

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Pärnu REV
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	724 830	0	710 732	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	322 121	450	279 615	450

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pärnu REV Ehitus OÜ	30 000	2	EUR	31.01.2024

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Riia 92 OÜ		120 000	5	EUR	30.03.27
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Pärnu REV Ehitus OÜ	100 000		2	EUR	31.12.23

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	2 043	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 953	21 007	6 238	25 506

Juhatusel liikmele tasu ei arvestatud.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

Pärnu REV Haldus OÜ (registrikood: 12822486) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PAPP	Juhatuseliige	25.06.2020
ALAR JÜRISSE	Juhatuseliige	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 781
Kokku	126 300
Jaotamine	
Kokku	126 300

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	24551	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Kesküla	37010150301	Eesti	278 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts Pärnu REV	10248994	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5217803
E-posti aadress	alar@parnurev.ee