

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ

registrikood: 11276751

tänava/talu nimi, Krüsanteemi tee 10

maja ja korteri number:

alevik: Viimsi alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

e-posti aadress: alismoll22@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Kasutusrent	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev

Ettevõtte peamiseks tegevuseks on ettevõttele kuuluva kinnisvara, mis asub aadressil Puškini 10, Narva, üürile andmine ja haldamine.

Ettevõtte korrektselt ja tähtajaliselt täidab finantskohustusi pangalaenu finantseerimise osas, maksuameti ja hankijate eest. Maksuhäired pole olnud.

Suurema osa 2019 kahjumi summas 21 736 eur põhjuseks on kinnisvara raamatupidamislik amortisatsioon summas 12 580 eur.

Jooksva majandustegevuse rahavoo puudujääk on finantseeritud emaettevõtte laenu poolt

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid soodustusi.

Ettevõtte omakapitali mittevastavust on plaanis lahendada kas läbi osakapitali suurendamist, allutatud laenude moodustamist omakapitali või läbi ühendamist emaettevõttega.

Lõplik otsus plaanis esitada koos järgmise majandusaasta aruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 108	2 156	
Nõuded ja ettemaksed	1 463	1 534	
Nõuded ostjate vastu	1 463	1 534	
Kokku käibevarad	3 571	3 690	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	267 258	279 838	2
Kokku põhivarad	267 258	279 838	
Kokku varad	270 829	283 528	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 667	16 048	4
Võlad ja ettemaksed	8 612	5 543	
Võlad tarnijatele	6 679	3 577	
Maksuvõlad	138	171	5
Muud võlad	1 795	1 795	
Kokku lühiajalised kohustised	25 279	21 591	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	435 471	430 122	4
Kokku pikaajalised kohustised	435 471	430 122	
Kokku kohustised	460 750	451 713	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-172 020	-152 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 736	-19 972	
Kokku omakapital	-189 921	-168 185	
Kokku kohustised ja omakapital	270 829	283 528	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	20 598	14 843	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-32 582	-24 359	8
Brutokasum (-kahjum)	-11 984	-9 516	
Üldhalduskulud	-434	-462	
Muud ärikulud	-14	-38	
Ärikasum (kahjum)	-12 432	-10 016	
Intressikulud	-9 304	-9 956	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 736	-19 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 736	-19 972	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil ja koostatud eurodes. Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringute ja põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega

otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse perioodiliselt kasumiaruandes real „Müügitulu“. Rentnikele vahendatavad kommunaalteenuseid kajastatakse kasumiaruandes nii tulu kui kuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 3) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupsid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	838 722	838 722
Akumuleeritud kulum	-546 303	-546 303
Jääkmaksumus	292 419	292 419
Amortisatsioonikulu	-12 581	-12 581
31.12.2018		
Soetusmaksumus	838 722	838 722
Akumuleeritud kulum	-558 884	-558 884
Jääkmaksumus	279 838	279 838
Amortisatsioonikulu	-12 580	-12 580
31.12.2019		
Soetusmaksumus	838 722	838 722
Akumuleeritud kulum	-571 464	-571 464
Jääkmaksumus	267 258	267 258

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 830	11 440
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 568	6 975

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	16 830	11 440	7
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	575	8 650	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	267 258	279 838	2
Kokku	267 258	279 838	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	260 218	16 667	243 551	0	3% + 6 kuu LIBOR	EUR	18.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	260 218	16 667	243 551	0			
Muud laenukohustised							
Emaettevõtetelt saadud laenud	149 247	0	149 247	0			
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	42 673	0	42 673	0			
Muud laenukohustised kokku	191 920	0	191 920	0			
Laenukohustised kokku	452 138	16 667	435 471	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	276 345	16 048	260 297	0	3% + 6 kuu LIBOR	EUR	18.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	276 345	16 048	260 297	0			
Muud laenukohustised							
Emaettevõtetelt saadud laenud	127 152	0	127 152	0			
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	42 673	0	42 673	0			
Muud laenukohustised kokku	169 825	0	169 825	0			
Laenukohustised kokku	446 170	16 048	430 122	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	267 258	279 838
Kokku	267 258	279 838

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	138	171
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	138	171

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused:		
40 000 EEK ja 20 000 EEK		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 598	14 843
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 598	14 843
Kokku müügitulu	20 598	14 843
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	16 830	11 440
Üüriga kaasnevate teenuste müük	3 768	3 403
Kokku müügitulu	20 598	14 843

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 769	3 403	
Energia	2 700	3 025	
Elektrienergia	1 535	1 902	
Soojusenergia	1 165	1 123	
Alltöövõtutööd	0	200	
Riiklikud ja kohalikud maksud	23	23	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	5 665	1 400	
Amortisatsioonikulu	12 580	12 581	2
Muud kinnisvara haldamisega seotud kulud	7 845	3 727	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	32 582	24 359	

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puuduvad töötajad.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	HAMPS Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	149 247	127 152
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 673	42 673

Laenud

2019	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Laen	22 095

2018	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Laen	25 105

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 11276751) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIS MÖLL	Juhatuse liige	16.04.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-172 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 736
Kokku	-193 756
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	10 000
allutatud laen	191 920
Kokku	201 920

Ettevõtte majandustegevuse jooksva kahjumi katteks on saanud laenu summas 191 920

Emaettevõtetelt saadud laenud summas 149 249

Muudelt seotud isikutelt saadud laenu summas 42 673

Ettevõtte omakapitali mittevastavust on plaanis lahendada kas läbi osakapitali suurendamist, allutatud laenude moodustamist omakapitali või läbi ühendamist emaettevõttega.

Lõplik otsus plaanis esitada koos järgmise majandusaasta aruandega.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20598	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
HAMPS Investeeringud OÜ	11194898	Eesti	40000 EEK (Lihtomand)
Ken Koort	38005020319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	alismoll22@gmail.com