

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kirsinurga Kinnisvara OÜ

registrikood: 14319998

tänavanimi, maja number: Savi tn 3

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80040

telefon: +372 5035058, +372 4475092

e-posti aadress: info@parnukek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Kirsinurga Kinnisvara OÜ põhitegevus on ärihoonete arendamine ja üürile andmine. Ettevõttele kuulub kehtestatud detailplaneeringuga kinnistu Pärnu linnas Savi tn.7. Kinnistul asuv ärihoone valmis 2020.aastal ning hoonele anti kasutusluba. Hoone projektijärgne üüripind on ca 4500 m². Kasutusotstarbe järgi on hoones büroo-, tootmis- ja kaubanduspinnad. Valdavas osas on üüripindadele lepingud sõlmitud ja vabad on ainult mõned büroopinnad. Juhatuse hinnangul on koroonaviiruse mõju üürilepingute sõlmimisele vähene ja see ei avalda olulist mõju ettevõtte majandustegevusele. Majandusaasta üüritulu oli kokku 244 017 eurot.

Kirsinurga Kinnisvara OÜ lõpetas 2020 majandusaasta kahjumiga ja omakapital oli seisuga 31.12.2020 negatiivne. Lõppenud 2021. aastal tegutses ettevõtte kasumlikult ning omakapital on taastatud.

Ettevõtte äritegevus on aastaringselt püsiva iseloomuga, ei ole hooajaline ega tsükliline. Majanduse aeglustumist kinnisvara üüri- ja haldustegevuses ei ole tunda. Kirsinurga Kinnisvara OÜ arveldused toimuvad eurodes ja seetõttu valuutakursiriskid tegevuses puuduvad. Ettevõtte pangalaenu intressid on seotud euriboriga, intressimäärad on olnud stabiilsed. Ettevõtte on olulises osas rahastatud muutuva intressimääraga pangalaenuga, intressimäär võimalik muutus mõjutab ettevõtte kasumlikkust ning rahavoogusid. Kirsinurga Kinnisvara OÜ ei näe hetkel mingeid olulisi mõjusid, mis ettevõtte järgmiste aastate äriplaani elluviimist takistaksid. Eeltoodu annab ka kindluse, et alustada olemasoleval kinnistul järgmise etapina uue ärihoone ehitamist. Ärihoone on plaanitud üldpinnaga ca 2000 m². Hoone projekteerimist alustatakse 2022-2023 aastal.

Kirsinurga Kinnisvara OÜ peamised finantssuhtarvud:

	2021.a.	2020.a.
Müügitulu	300126	84877
Puhaskasum	132628	-22261
Varad kokku	3024407	2864249
Omakapital kokku	120879	-11749
Puhasrentaabilus	44,2%	-26,2%
ROA	4,4%	-0,8%
ROE	109,7%	189,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/müügitulu x 100
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku x 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital x 100

Ervin Luur
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 550	6 203	
Nõuded ja ettemaksed	11 275	7 953	
Nõuded ostjate vastu	10 725	6 390	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 016	
Ettemaksed	550	547	
Kokku käibevarad	40 825	14 156	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 981 000	2 850 043	2
Materiaalsed põhivarad	2 582	0	
Kokku põhivarad	2 983 582	2 850 043	
Kokku varad	3 024 407	2 864 199	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	103 592	95 439	4
Võlad ja ettemaksed	98 936	66 419	
Võlad tarnijatele	15 067	6 938	
Maksuvõlad	3 343	0	
Muud võlad	79 464	52 378	
Muud saadud ettemaksed	1 062	7 103	
Kokku lühiajalised kohustised	202 528	161 858	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 667 238	2 689 817	4
Võlad ja ettemaksed	33 762	24 273	
Muud saadud ettemaksed	33 762	24 273	
Kokku pikaajalised kohustised	2 701 000	2 714 090	
Kokku kohustised	2 903 528	2 875 948	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-61 749	-39 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 628	-22 261	
Kokku omakapital	120 879	-11 749	
Kokku kohustised ja omakapital	3 024 407	2 864 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	300 126	84 877	
Muud äritulud	30 921	30 766	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 460	-36 691	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 313	-19 029	
Tööjõukulud	0	-3 853	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-516	0	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	228 757	56 070	
Intressitulud	3	33	
Intressikulud	-96 132	-78 364	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 628	-22 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 628	-22 261	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kirsinurga Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga lähtuvalt väikeettevõtte lühendatud aastaaruande nõuetest. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad raamatupidamise toimkonna juhendid.

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

Ettevõtte kasutab raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse sularaha jääki kassas ja arvelduskontode rahajääke. Ettevõtte arveldab sularahamakseteta, ülekandemaksetega pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Muude lühiajaliste nõuetena kajastatakse laenudest ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärased müügitulud.

Ettemaksuna kajastatakse majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude eest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Ettevõtte juhtkond otsustab, kas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine on mõistliku kulu ja pingutusega võimalik tellida sõltumatult hindajalt; koostab ise kontrollarvestuse ja annab vara väärtuse hinnangu aruandepäeval.

Lõpetamata ehituse väärtus, kui ehitatakse väljarentimise eesmärgil, kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 500 eurost. Varad, mille maksumus on üle 500 euro, kuid kasulik eluiga alla ühe aasta kantakse soetusel kohe täielikult kuludesse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, arvestatakse jooksvalt lineaarselt kulumit 10-35% aastas, lähtudes vara kasulikust tööeest.

Bilansis kajastatakse põhivara jääkväärtuses.

Rendid

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna või kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad)

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Lühiajalise finantskohustuse tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Kohustustena kajastatakse võlgnevused hankijatele, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus.

Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, üüritulu vastavalt üürilepingule majandusaastat hõlmavale perioodile, kalendrikuule-, -päevadele.

Kulud

Kulude arvestuses kasutatakse vastavuse printsiipi st aruandeperioodi kuludena kajastatakse aruande perioodi tulude tekkega seotud kulud.

Maksustamine

Ettevõtte kasumist tehtavad omanikutulu väljamaksed maksustatakse ettevõtte tulumaksuga majandusaastal kehtiva tulumaksumääraga. Tulumaksu summa kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamakse kuule järgneval 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapooltega tehinguteks on arvestatud tehingud :

emaettevõttega;

osanikele kuuluvate teiste äriühingutega teostatud tehingud;

füüsilisest isikust osanikega ja tegevjuhtkonnaga seotud tehingud;

ostud – müügid ja muud tehingud eespool loetletud isikutega.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	555 408
Ostud ja parendused	2 264 427
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 208
31.12.2020	2 850 043
Ostud ja parendused	100 036
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 921
31.12.2021	2 981 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	244 017	68 818
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-30 015	-36 691

Savi 7 kinnisvaraobjekt on hinnatud õiglases väärtuses Lahe Kinnisvara eksperdi poolt 2021.a. novembris tulumeetodil diskontomääraga 10% ja kapitalisatsioonimääraga 8%, vara hindamisväärtus 2981000 EUR.

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	244 017	68 710
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020

12 kuu jooksul	261 124	213 705
1-5 aasta jooksul	701 780	722 567
Üle 5 aasta	104 764	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	470 000		470 000		4% aastas	EUR	31.12.24	6
Omanikulaen	705 000		705 000		4% aastas	EUR	31.12.23	6
Swedbank AS	1 595 830	103 592	1 492 238		2,95% aastas	EUR	25.10.24	
Pikaajalised laenud kokku	2 770 830	103 592	2 667 238					
Laenukohustised kokku	2 770 830	103 592	2 667 238					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	470 000		470 000		4% aastas	EUR	31.12.24	6
Omanikulaen	705 000		705 000		4% aastas	EUR	31.12.23	6
Swedbank AS	1 610 256	95 439	1 514 817		2,95% aastas	EUR	25.10.24	
Pikaajalised laenud kokku	2 785 256	95 439	2 689 817					
Laenukohustised kokku	2 785 256	95 439	2 689 817					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	2 981 000	2 829 000
Kokku	2 981 000	2 829 000

Swedbank AS laenuleping sätestab Kirsinurga Kinnisvara OÜ-le eritingimused, mida ettevõtte peab laenulepingukehtivuse ajal järgima. Vastavalt 31.12.2021.a. kehtinud eritingimustele peab Kirsinurga Kinnisvara OÜ tagama teatud finantssuhtarvude näitajad ning lisaks võib ilma panga eelneva kooskõlastuseta tasuda omanike laenude põhiosa ja intressimakseid kokku kuni 75tuh eurot aastas.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	-2 880
Sotsiaalmaksud	0	-973
Kokku tööjõukulud	0	-3 853
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	18 800	19 914
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	60 664	32 464
Kokku võlad ja ettemaksed	79 464	52 378

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Sidusettevõttjad	470 000	470 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	705 000	705 000
Kokku laenukohustised	1 175 000	1 175 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	385 000	85 000	470 000	18 012
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	705 000		705 000	28 200
Kokku laenukohustised	1 090 000	85 000	1 175 000	46 212
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	
Sidusettevõttjad	470 000	470 000	18 800	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	705 000	705 000	28 200	
Kokku laenukohustised	1 175 000	1 175 000	47 000	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	193	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 258	0
Kokku müüdud	2 451	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	20	80
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 053	867
Kokku ostetud	9 073	947

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2022

Kirsinurga Kinnisvara OÜ (registrikood: 14319998) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	18.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kirsinurga Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kirsinurga Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kirsinurga Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roy Vaimand

Vandeaudiitori number 243

Audiitorbüroo Roy Vaimand OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 81

Aia tn 6, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

19.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kirsinurga Kinnisvara OÜ (registrikood: 14319998) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROY VAIMAND	Vandeaudiitor	19.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-61 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 628
Kokku	70 879
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 879
Kokku	70 879

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-61 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 628
Kokku	70 879
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 879
Kokku	70 879

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	300126	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LLG Invest OÜ	10657681	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	10000 EUR (Lihtomand)
osaühing Palma	10130123	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)
Jüri Lebedev	36008254220	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts Pärnu KEK	10052437	Eesti	20000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4475092
Mobiiltelefon	+372 5035058
E-posti aadress	info@parnukek.ee