

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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: roland@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 Laenunõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	12
Lisa 16 Intressikulud	12
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 56,2 tuhat eurot ja kasum 9,9 tuhat eurot.

2022.aastal ei tehtud investeeringuid materiaalsesse põhivaradesse ega soetatud kinnisvara.

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	328	8 759	2
Nõuded ja ettemaksed	68 659	60 897	3
Kokku käibevarad	68 987	69 656	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	221 500	221 500	5
Materiaalsed põhivarad	944	1 340	6
Kokku põhivarad	222 444	222 840	
Kokku varad	291 431	292 496	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	78 899	55 806	7
Võlad ja ettemaksed	0	26 360	8
Kokku lühiajalised kohustised	78 899	82 166	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	63 912	71 644	7
Kokku pikaajalised kohustised	63 912	71 644	
Kokku kohustised	142 811	153 810	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 800	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 886	88 667	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 934	47 219	
Kokku omakapital	148 620	138 686	
Kokku kohustised ja omakapital	291 431	292 496	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	56 172	71 774	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 062	-27 117	12
Mitmesugused tegevuskulud	-5 645	-1 513	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-396	-396	
Ärikasum (kahjum)	13 069	42 748	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	8 730	15
Intressikulud	-3 135	-4 259	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 934	47 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 934	47 219	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo 2022. 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Esimene majandusaasta, mis arvesse läheb, on 2018. Aastal 2019 rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist.

2020. aastal rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist.

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

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

Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangas	328	8 759
Kokku raha	328	8 759

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenunõuded	68 659	68 659	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 659	68 659	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenunõuded	60 897	60 897	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 897	60 897	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Prisma Varahindajad OÜ	31 000	31 000
Bluestar OÜ	500	500
Skyland Invest	32 897	32 897
Prisma Ärimajad	4 262	4 262
Laenunõuded	68 659	68 659
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Prisma Varahindajad OÜ	29 500	29 500
Bluestar OÜ	500	500
Skyland Invest	30 897	30 897
Laenunõuded	60 897	60 897

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	237 500
Muud muutused	-16 000
31.12.2021	221 500
31.12.2022	221 500

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 000	2 000
Akumuleeritud kulum	-264	-264
Jääkmaksumus	1 736	1 736
Amortisatsioonikulu	-396	-396
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 000	2 000
Akumuleeritud kulum	-660	-660
Jääkmaksumus	1 340	1 340
Amortisatsioonikulu	-396	-396
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 000	2 000
Akumuleeritud kulum	-1 056	-1 056
Jääkmaksumus	944	944

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhendaja OÜ	20 167	20 167				EUR	
Eraisikud	44 000	44 000				EUR	
KRM Capital	7 000	7 000				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	71 167	71 167					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	51 644	7 732	43 912		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.02.2024
Sestling Arendus OÜ	20 000		20 000			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	71 644	7 732	63 912				
Laenukohustised kokku	142 811	78 899	63 912				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhendaja OÜ	13 167	13 167				EUR	
Eraisik	35 138	35 138				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	48 305	48 305					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	59 145	7 501	51 644		6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	24.02.2024
Sestling Arendus OÜ	20 000		20 000			EUR	
Pikaajalised laenud kokku	79 145	7 501	71 644				
Laenukohustised kokku	127 450	55 806	71 644				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 360	26 360
Kokku võlad ja ettemaksed	26 360	26 360

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	116 656	108 709
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	29 164	27 177
Kokku tingimuslikud kohustised	145 820	135 886

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 800	2 800
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 172	71 774
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 172	71 774
Kokku müügitulu	56 172	71 774
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	36 196	39 951
Renditulu	19 976	31 823
Kokku müügitulu	56 172	71 774

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Alltöövõtutööd	37 062	27 117
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	37 062	27 117

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	603	923
Koolituskulud	4 125	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	567	590
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	350	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 645	1 513

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	8 730
Prisma Ärimajad OÜ	0	8 730
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	8 730

Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	3 135	4 259
Kokku intressikulud	3 135	4 259

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 659	60 897
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 659	60 897
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 167	48 304
Kokku laenukohustised	71 167	48 304

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

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2023

OÜ Prisma Kinnisvarabüroo (registrikood: 12427703) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KORE	Juhatuse liige	30.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 934
Kokku	145 820
Jaotamine	
Kokku	145 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	36196	64.44%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19976	35.56%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KRM Capital OÜ	12837520	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1400 EUR (Lihtomand)
Artur Laast	36007030354	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
Annes Kabel	35903280213	Eesti	700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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