

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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

postisihthumber: 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 Muud äritulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 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 täidab korrektselt ja tähtajaliselt finantskohustusi pangalaenu finantseerimise osas, maksuameti ja hankijate eest.

Maksuhäired pole olnud.

2020 a kasum oli 24 101 eurot.

Toimus kinnisvara ümberhindamine summmas 47 323 eurot .

Jooksva majandustegevuse rahavoo puudujääk on finantseeritud emaettevõtte poolt antud laenuga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 185	2 108	
Nõuded ja ettemaksed	4 161	1 463	
Nõuded ostjate vastu	4 161	1 463	
Kokku käibevarad	5 346	3 571	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	302 000	267 258	2
Kokku põhivarad	302 000	267 258	
Kokku varad	307 346	270 829	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 272	16 667	4
Võlad ja ettemaksed	5 630	8 612	
Võlad tarnijatele	3 506	6 679	
Maksuvõlad	99	138	5
Muud võlad	2 025	1 795	
Kokku lühiajalised kohustised	22 902	25 279	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	268 963	435 471	4
Kokku pikaajalised kohustised	268 963	435 471	
Kokku kohustised	291 865	460 750	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	6
Muud reservid	181 301	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-193 756	-172 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 101	-21 736	
Kokku omakapital	15 481	-189 921	
Kokku kohustised ja omakapital	307 346	270 829	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	12 831	20 598	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-26 813	-32 582	8
Brutokasum (-kahjum)	-13 982	-11 984	
Üldhalduskulud	-431	-434	
Muud äritulud	47 323	0	9
Muud ärikulud	-18	-14	
Ärikasum (kahjum)	32 892	-12 432	
Intressikulud	-8 791	-9 304	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 101	-21 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 101	-21 736	

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 maksmisele 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
31.12.2018		
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
Amortisatsioonikulu	-12 581	-12 581
Ümberliigitamised	-254 677	-254 677
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
31.12.2019	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	47 323
Ümberliigitamised	254 677
31.12.2020	302 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 572	16 830
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 974	10 568

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
--	------	------	---------

Kasutusrenditulu	9 572	16 830	7
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	8 675	575	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	302 000	267 258	2
Kokku	302 000	267 258	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	243 562	17 272	226 290	0	3% + 6 kuu LIBOR	EUR	18.09.2022	
Pikaajalised laenud kokku	243 562	17 272	226 290	0				
Muud laenukohustised								
Muudelt seotud isikutelt saadud laenud	42 673	0	42 673	0				
Muud laenukohustised kokku	42 673	0	42 673	0				11
Laenukohustised kokku	286 235	17 272	268 963	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				11
Laenukohustised kokku	452 138	16 667	435 471	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	302 000	267 258
Kokku	302 000	267 258

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	99	138
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99	138

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused:		
40 000 EEK ja 20 000 EEK		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	12 831	20 598	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 831	20 598	
Kokku müügitulu	12 831	20 598	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	9 572	16 830	3
Üüriga kaasnevate teenuste müük	3 259	3 768	
Kokku müügitulu	12 831	20 598	

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

	2020	2019	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 258	3 769	
Energia	2 298	2 700	
Elektrienergia	1 472	1 535	
Soojusenergia	826	1 165	
Riiklikud ja kohalikud maksud	23	23	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	5 665	
Amortisatsioonikulu	12 581	12 580	2
Muud kinnisvara haldamisega seotud kulud	8 653	7 845	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	26 813	32 582	

Lisa 9 Muud äritulud (eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	47 323	0
Kokku muud äritulud	47 323	0

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puuduvad töötajad.

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	149 247
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 673	42 673

Laenud

2020	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Laen	32 054

2019	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Laen	22 095

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

ERI Ida-Eesti Kinnisvara OÜ (registrikood: 11276751) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIS MÖLL	Juhatuse liige	28.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-193 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 101
Kokku	-169 655
Katmine	
allutatud laen	181 301
Kokku	181 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12831	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	alismoll22@gmail.com