

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ERI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10476241

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6060077

e-posti aadress: andres.teder@eri.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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 7 Muud võlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Turustuskulud	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	11
Lisa 13 Kasutusrent	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

ERI Kinnisvara on turul tegutsenud 30 aastat, tänu millele omab suurte kogemustega kompetentset meeskonda. Alates 2009. aastast kuulub ettevõtte Realia Group koosseisu ja koos teiste grupi ettevõtetega ollakse kinnisvarasektori turuliidrite seas. Ettevõtte teostab hindamisi kõigile Eestis tegutsevatele krediidiandjatele.

Ettevõtte keskendub lisaks tavapärasele laenutagatiste hindamisele ka kinnisvarahindamise teistele eesmärkidele, näiteks hüvitusväärtuse hindamine ja ettevõtete vara finantsaruandluseks hindamine, lisaks teostatakse regulaarseid kinnisvarasektorite analüüse ja monitooringuid. Teenust pakutakse elamispinna osas peamiselt Tallinnas ja Harjumaal, äriobjektide osas üle-eestiliselt.

2024. aasta eesmärgiks on käibekasvu ja tegevusala turuosa suurendamine Eesmärgi saavutamiseks keskendume jätkuvalt teenuse kvaliteedile ja usaldusväärsusele ning teenuse mahu kasvule.

Peamised ettevõtte majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2023	2022	Valem
Müügitulu (Euro)	112 420	127 560	
Puhaskasum (Euro)	-2 697	-1 676	
Käibe kasv (%)	-11,9	1,7	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	60,9	-81,9	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	28,4	26,9	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-2,4	-1,3	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2	1,4	käibevara / lühiajalised kohustused
ROA (%)	-24,0	-10,1	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-141,9	-36,5	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 855	15 000	2
Nõuded ja ettemaksed	5 400	1 539	3
Kokku käibevarad	11 255	16 539	
Kokku varad	11 255	16 539	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 354	11 941	4
Kokku lühiajalised kohustised	9 354	11 941	
Kokku kohustised	9 354	11 941	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 786	3 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 697	-1 676	
Kokku omakapital	1 901	4 598	
Kokku kohustised ja omakapital	11 255	16 539	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	112 420	127 560	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-80 530	-93 183	10
Brutokasum (-kahjum)	31 890	34 377	
Turustuskulud	-5 323	-7 157	11
Üldhalduskulud	-29 264	-29 858	12
Muud äritulud	0	962	
Ärikasum (kahjum)	-2 697	-1 676	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 697	-1 676	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 697	-1 676	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil. Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 vähendamisenä.

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 intressitul 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.

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügiorganisatsioon) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

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

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

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) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha kassas	52	574
Pangakontod	5 803	14 426
Kokku raha	5 855	15 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 796	3 796	
Ostjatelt laekumata arved	3 796	3 796	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 604	1 604	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 400	5 400	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 307	1 307	
Ostjatelt laekumata arved	1 307	1 307	
Nõuded seotud osapoolte vastu	232	232	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 539	1 539	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 352	5 352	
Võlad töövõtjatele	501	501	5
Võlad seotud osapooltele	251	251	15
Maksuvõlad	1 753	1 753	6
Muud võlad	1 497	1 497	7
Muud viitvõlad	1 497	1 497	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 354	9 354	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 765	7 765	
Võlad töövõtjatele	442	442	5
Võlad seotud osapooltele	2 226	2 226	15
Maksuvõlad	1 019	1 019	6
Muud võlad	489	489	7
Muud viitvõlad	489	489	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 941	11 941	

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	442	442
Puhkusetasude kohustis	59	0
Kokku võlad töövõtjatele	501	442

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 133	439
Üksikisiku tulumaks	221	207
Sotsiaalmaks	373	350
Kohustuslik kogumispension	23	21
Töötuskindlustusmaksed	3	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 753	1 019

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	1 497	1 497
Arvestuslikud teenus- ja tulemustasud teenuseosutajatele	1 379	1 379
Teenuseosutajate poolt välja võtmata teenustasud	118	118
Kokku muud võlad	1 497	1 497
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	489	489
Arvestuslikud teenus- ja tulemustasud teenuseosutajatele	489	489
Kokku muud võlad	489	489

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	112 420	127 560
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	112 420	127 560
Kokku müügitulu	112 420	127 560
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hindamisteenus	111 243	127 466
Turuanalüüside tootmine	1 177	94
Kokku müügitulu	112 420	127 560

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Alltöövõtutööd	76 097	91 206	
Transpordikulud	904	1 127	
Mitmesugused bürookulud	0	21	
Koolituskulud	387	1 125	
Tööjõukulud	1 177	94	14
Litsentsitasud	0	-3 112	
Muud	1 965	2 722	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	80 530	93 183	

Lisa 11 Turustuskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	455	0	13
Koolituskulud	324	1 291	
Reklaamikulu	45	423	
Alltöövõtt	3 867	5 192	
Muud	632	251	
Kokku turustuskulud	5 323	7 157	

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	6 591	6 653	13
Energia	1 206	1 668	
Elektrienergia	752	1 035	
Soojusenergia	454	633	
Veevarustusteenused	22	26	
Mitmesugused bürookulud	6 237	4 803	
Lähetuskulud	0	4	
Koolituskulud	32	24	
Tööjõukulud	7 900	7 900	14, 15
Muud	61	119	
Juhtimine, raamatupidamine	7 215	8 661	
Kokku üldhalduskulud	29 264	29 858	

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	7 046	6 653
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	6 480	6 480
1-5 aasta jooksul	0	6 480

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 821	6 010
Sotsiaalmaksud	2 256	1 984
Kokku tööjõukulud	9 077	7 994
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	464	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 140	232
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 604	232
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	795
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	49
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 049

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251	333
Kokku võlad ja ettemaksed	251	2 226

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 892	232
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	0
Kokku müüdnud	2 036	232

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	8 962	11 480
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 044	9 067
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 331	6 014
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 905	11 209
Kokku ostetud	36 242	37 770

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 900	7 900

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2024

ERI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10476241) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	20.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 697
Kokku	-911
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-911
Kokku	-911

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	112420	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060077
E-posti aadress	andres.teder@eri.ee