

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kinnisvaraekspert

registrikood: 10708639

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 82-31

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10131

telefon: +372 6264250

faks: +372 6264260

e-posti aadress: kinnisvaraekspert.ou@kinnisvaraekspert.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvaraekspert.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Kinnisvaraekspert tegutseb Eestis 1993. aasta aprillist alates. 2009. aastal registreeriti filiaalid Lätis ja Leedus.

Kinnisvaraekspert OÜ tegutseb kolmes linnas: Tallinnas, Riias, Vilniuses.

Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, vahendamine. Teostame ka turu- ja investeeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni- ja müügialaseid teenuseid.

2011. aastal liitus ettevõtte maailma ühe suurema kinnisvarakonsultatsioonidele spetsialiseerunud firmaga DTZ. 2015. aastal ühines DTZ maailma kinnisvarafirmade esikümnesse kuuluva ettevõttega Cushman&Wakefield.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	33 801	2 267
Nõuded ja ettemaksed	42 119	87 330
Kokku käibevarad	75 920	89 597
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	1 848
Materiaalsed põhivarad	29 178	16 085
Immateriaalsed põhivarad	4 698	6 264
Kokku põhivarad	33 876	24 197
Kokku varad	109 796	113 794
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	9 478	7 891
Võlad ja ettemaksed	28 590	71 415
Kokku lühiajalised kohustised	38 068	79 306
Kokku kohustised	38 068	79 306
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 900	42 900
Kohustuslik reservkapital	4 290	4 290
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 702	-22 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 240	9 954
Kokku omakapital	71 728	34 488
Kokku kohustised ja omakapital	109 796	113 794

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	354 536	283 022
Muud äritulud	482	186
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-178 723	-105 819
Mitmesugused tegevuskulud	-89 104	-78 503
Tööjõukulud	-61 330	-79 026
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 631	-5 587
Muud ärikulud	-2 053	-1 740
Ärikasum (kahjum)	16 177	12 533
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-939
Intressikulud	-89	-1 640
Muud finantstulud ja -kulud	21 152	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 240	9 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 240	9 954

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraekspert kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ja lühiajalisi deposiite.

Rahavoogude aruanne:

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärkide järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevuse seotud tulud ja kulud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutasid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused 31.12.2018 on ümber hinnatud eurodesse bilansipeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses „muudesse tegevuskuludesse”. Kõiki muid nõudeid (laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulise printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus ületab 500 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud amortisatsiooninormid/kasulikud eluead järgmiselt:

Sõidukid ja seadmed: 5-10 aastat,

Muu inventar, arvutustehnika, tööriistad ja sisseseade 2,5-5 aastat,

Ehitised 50 aastat

Rendid

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansi põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja teginguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksuna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

*tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ärilistele otsustele;

* eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Bilansipäevajärgsed sündmused;

Pärast bilansipäva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriv või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Selline sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja aksumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	44 838	58 777
Sotsiaalmaksud	16 492	20 249
Kokku tööjõukulud	61 330	79 026
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	377	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütaretevõtjad	0	0	3 200	5 146

Kinnisvaraekspert OÜ juhatus on mittepalgaline. Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole antud laene ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2019

Osaühing Kinnisvaraekspert (registrikood: 10708639) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVE-RIIN TIIS	Juhatuse liige	15.05.2019
AIVAR TOMSON	Juhatuse liige	15.05.2019
AIVAR ROOSIK	Juhatuse liige	15.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 240
Kokku	24 538
Katmine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 538
Kokku	24 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	354536	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aive-Riin Tiis	48106010223	Eesti	14300 EUR (Lihtomand)
Aivar Tomson	36501150217	Eesti	14300 EUR (Lihtomand)
Aivar Roosik	35901190255	Eesti	14300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264250
Faks	+372 6264260
E-posti aadress	kinnisvaraekspert.ou@kinnisvaraekspert.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvaraekspert.ee