

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Kinnisvaraekspert

registrikood: 10708639

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

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. a aprillist alates. 2009. aastal registreeriti filiaalid Lätis ja Leedus.

Kinnisvaraekspert OÜ-l on 3 kontorit, mis paiknevad 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 267	10 599
Nõuded ja ettemaksed	87 330	45 304
Kokku käibevarad	89 597	55 903
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 848	2 787
Materiaalsed põhivarad	16 085	20 106
Immateriaalsed põhivarad	6 264	7 830
Kokku põhivarad	24 197	30 723
Kokku varad	113 794	86 626
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	7 891	1 137
Võlad ja ettemaksed	71 415	52 903
Kokku lühiajalised kohustised	79 306	54 040
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	8 053
Kokku pikaajalised kohustised	0	8 053
Kokku kohustised	79 306	62 093
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	42 900	42 900
Kohustuslik reservkapital	4 290	4 290
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 656	22 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 954	-45 633
Kokku omakapital	34 488	24 533
Kokku kohustised ja omakapital	113 794	86 626

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	283 022	350 624
Muud äritulud	186	875
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 819	-97 264
Mitmesugused tegevuskulud	-78 503	-113 621
Tööjõukulud	-79 026	-172 165
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 587	-5 746
Muud ärikulud	-1 740	-8 479
Ärikasum (kahjum)	12 533	-45 776
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-939	1 537
Intressikulud	-1 640	-1 044
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 954	-45 283
Tulumaks	0	-350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 954	-45 633

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert 2017. 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 31.12.2017 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 pikaajalisi nõudeid), 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 akumulieeritud kulum. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidel 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 bilansipäeva, 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)

	2017	2016
Palgakulu	58 777	128 652
Sotsiaalmaksud	20 249	43 513
Kokku tööjõukulud	79 026	172 165
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	13

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	377	0	1 774	30

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütaretevõtjad	3 200	5 146	90	2 153

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

Osaühing Kinnisvaraekspert (registrikood: 10708639) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVE-RIIN TIIS	Juhatuse liige	26.06.2018
AIVAR ROOSIK	Juhatuse liige	26.06.2018
AIVAR TOMSON	Juhatuse liige	26.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 954
Kokku	-12 702

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	283022	100.00%	Jah

Osanikud

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