

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu

registrikood: 12762146

tänava/talu nimi, Kuninga tn 36

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80010

telefon: +372 5017848

e-posti aadress: peeter.prisk@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Firma Kinnisvaraekspert Pärnu on loodud 1994 aastal. Aastal 2010 ühines ettevõtte Osaühinguga Kinnisvaraekspert ja aastal 2014 taasloodi OÜ Kinnisvaraekspert jagunemise tulemusena.

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu põhitegevuseks on kinnisvaratehingute vahendamine, hindamine, haldamine, arendusprojektide juhtimine, konsultatsioonid ja maamõõdutööd Eestis.

2016. aastal moodustas OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ müügitulu 404,6 tuhat eurot. Kahjum majandustegevusest 7,2 tuhat eurot. Suuremahulisi Investeeringuid aruandeaastal ei tehtud.

Töötajad

2016. aasta lõpuks töötas ettevõttes 12 töötajat. Palgakulu 2016. a oli 224,2 tuhat eurot. Ettevõtet juhib kaheliikmeline juhatus. Juhatuse esimees tegutseb ka firma tegevjuhina. 2016. aastal juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	82 452	71 931
Nõuded ja ettemaksud	88 437	69 886
Kokku käibevarad	170 889	141 817
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	11 504	11 504
Materiaalsed põhivarad	96 032	154 899
Kokku põhivarad	107 536	166 403
Kokku varad	278 425	308 220
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 349	1 262
Võlad ja ettemaksud	165 093	140 034
Kokku lühiajalised kohustised	168 442	141 296
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 906	2 095
Võlad ja ettemaksud	0	21 680
Eraldised	0	18 000
Kokku pikaajalised kohustised	3 906	41 775
Kokku kohustised	172 348	183 071
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	0	-1 334
Oma osad	0	-26 013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 863	143 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 286	6 151
Kokku omakapital	106 077	125 149
Kokku kohustised ja omakapital	278 425	308 220

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	404 610	355 666
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 752	-33 471
Mitmesugused tegevuskulud	-118 386	-77 264
Tööjõukulud	-224 227	-225 393
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 767	-8 059
Muud ärikulud	-1 771	-4 245
Ärikasum (kahjum)	1 707	7 234
Intressikulud	-232	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 475	7 234
Tulumaks	-8 761	-1 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 286	6 151

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 707	7 234
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 767	8 059
Kokku korrigeerimised	7 767	8 059
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 551	12 062
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 059	22 108
Makstud intressid	-232	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 761	0
Muud rahavood äritegevusest	-18 000	0
Kokku rahavood äritegevusest	-11 011	49 463
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 900	-5 591
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	53 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	51 100	-5 591
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 500	0
Saadud laenude tagasimaksud	-340	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-1 262	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 334	0
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-28 800	-5 000
Makstud dividendid	-6 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 568	-5 000
Kokku rahavood	10 521	38 872
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 931	33 059
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 521	38 872
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	82 452	71 931

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Oma osad	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500			143 845	146 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)				6 151	6 151
Muutused muudest omanike sissemaksetest			-1 334		-1 334
Muutused muudest väljamaksetest omanikele		-26 013			-26 013
31.12.2015	2 500	-26 013	-1 334	149 996	125 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-7 286	-7 286
Muutused muudest omanike sissemaksetest			1 334		1 334
Väljakuulutatud dividendid				-39 133	-39 133
Muutused muudest väljamaksetest omanikele		26 013			26 013
31.12.2016	2 500	0	0	103 577	106 077

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu 2016. 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 väljaantud juhendid OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ületanud juhtkonna hinnangul mõistliku ajalimiidi, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (maa), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks. Kinnisvara investeeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle kahe aasta ja maksumusega alates 1000.- EUR. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1000.- EUR kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100% kuludesse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikulukuks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood või vara eeldatav kasulik tööiga olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu

õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

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

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

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud kajastatakse peamiselt samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Enamik aruandeperioodi kulusid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kulusid, mis ei genereeri tulusid, kajastatakse nende toimumise hetkel.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

* Äriühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele.

* Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
raha arvelduskontol	77 783	61 993
sularaha kassas	4 669	9 938
Kokku raha	82 452	71 931

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	82 355	82 355
Ostjatelt laekumata arved	82 355	82 355
Ettemaksed	6 082	6 082
Muud makstud ettemaksed	6 082	6 082
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 437	88 437
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	63 264	63 264
Ostjatelt laekumata arved	63 264	63 264
Ettemaksed	6 622	6 622
Muud makstud ettemaksed	6 622	6 622
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 886	69 886

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	82 355	63 264
Kokku nõuded ostjate vastu	82 355	63 264

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	493	1 083
Käibemaks	3 162	4 643
Üksikisiku tulumaks	4 874	4 394
Sotsiaalmaks	9 235	8 437
Kohustuslik kogumispension	593	497
Töötuskindlustusmaksed	694	632
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 051	19 686

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504
31.12.2015		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504
31.12.2016		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2014					
Soetusmaksumus	144 826	3 338	9 203	12 541	157 367
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	144 826	3 338	9 203	12 541	157 367
Ostud ja parendused		4 300	1 291	5 591	5 591
Amortisatsioonikulu	-3 624	-2 275	-2 160	-4 435	-8 059
31.12.2015					
Soetusmaksumus	144 826	7 638	10 494	18 132	162 958
Akumuleeritud kulum	-3 624	-2 275	-2 160	-4 435	-8 059
Jääkmaksumus	141 202	5 363	8 334	13 697	154 899
Ostud ja parendused			1 900	1 900	1 900
Muud ostud ja parendused			1 900	1 900	1 900
Amortisatsioonikulu	-2 292	-3 091	-2 384	-5 475	-7 767
Müügid	-53 000				-53 000
31.12.2016					
Soetusmaksumus	91 826	7 638	12 394	20 032	111 858
Akumuleeritud kulum	-5 916	-5 366	-4 544	-9 910	-15 826
Jääkmaksumus	85 910	2 272	7 850	10 122	96 032

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Ehitised	-53 000	
Kokku	-53 000	

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	2 095	1 309	786

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
		Kapitalirendikohustised kokku	3 357

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	2 272	3 705
Kokku	2 272	3 705

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	51 445	51 445	
Võlad töövõtjatele	25 320	25 320	
Maksuvõlad	19 051	19 051	
Saadud ettemaksed	69 277	69 277	
Tulevaste perioodide tulud	1 752	1 752	
Muud saadud ettemaksed	67 525	67 525	
Kokku võlad ja ettemaksed	165 093	165 093	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	42 896	42 896	
Võlad töövõtjatele	31 775	31 775	
Maksuvõlad	19 686	19 686	
Muud võlad	21 680		21 680
Dividendivõlad	21 680		21 680
Saadud ettemaksed	45 677	45 677	
Tulevaste perioodide tulud	2 656	2 656	
Muud saadud ettemaksed	43 021	43 021	
Kokku võlad ja ettemaksed	161 714	140 034	21 680

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	51 376	42 896
Kokku võlad tarnijatele	51 376	42 896

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	9 385	11 987
Puhkusetasude kohustis	15 935	19 788
Muud võlad		
Kokku võlad töövõtjatele	25 320	31 775

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	404 610	355 666
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	404 610	355 666
Kokku müügitulu	404 610	355 666
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaratehingud	404 610	355 666
Kokku müügitulu	404 610	355 666

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	7 191	7 239
Energia	7 474	7 206
Elektrienergia	2 335	1 996
Kütus	5 139	5 210
Mitmesugused bürookulud	101 094	61 300
Lähetuskulud	81	122
Koolituskulud	2 546	1 397
Kokku mitmesugused tegevuskulud	118 386	77 264

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	167 950	172 424
Sotsiaalmaksud	56 277	52 969
Kokku tööjõukulud	224 227	225 393
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	12

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	1 771	4 245
Kokku muud ärikulud	1 771	4 245

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu (registrikood: 12762146) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PRISK	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 286
Kokku	103 577
Jaotamine	
Dividendideks	19 334
Jätta jaotamata	84 243
Kokku	103 577

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	404610	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Dag Kivila	36408214237	Eesti	667 EUR (Lihtomand)
Peeter Prisk	36704072752	Eesti	1334 EUR (Lihtomand)
OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu	12762146	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	499 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017848
E-posti aadress	peeter.prisk@eesti.ee