

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.08.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kinnisvarakeskkond OÜ

registrikood: 14309652

tänavatalu nimi, Parda tn
maja ja korteri number: 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: paavo.heil@kinnisvara24.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

KINNISVARAKESKKOND OÜ asutati 2017. aasta augustis AS Ekspress Grupi ja OÜ Sadaüksteist poolt. Ettevõtte haldab kinnisvaraportaali www.kinnisvara24.ee.

Kinnisvara24.ee eesmärk on olla Eesti parim kinnisvaraportaal, mida on mugav kasutada nii kinnisvara pakkujatel, omanikel, maakleritel, kui ka kinnisvaraostjatel või üürihuvilistel. Kinnisvara24.ee annab kasutajatele kõige rohkem ning mitmekülgseimat informatsiooni kinnisvara kohta.

Aruandeaasta peamine tegevus oli kinnisvaraportaali tarkvara ost, funktsionaalsuse arendamine ja muud ettevalmistused portaali turuletulekuks. Portaal ei olnud majandusaasta jooksul kasutajatele avatud.

2017. aastal investeeris ettevõtte IT arendustöösse üle 100 000 euro. Juhatuse liikmele maksti tasu 1046 eurot.

Ettevõtte 2018. aasta eesmärk on lansseerida portaal, luua kinnisvarakuulutuste andmebaas ja suurendada portaali kasutajate hulka. Plaanis on alustada tasuliste teenuste pakkumisega kinnisvara müüjatele ja üürileandjatele. Bilansipäeva järgselt, 2018.a mai-kuu seisuga on Kinnisvara24.ee Eesti kõige kiiremini kasvav kinnisvaraportaal. Portaalil on avaldatud üle 16 000 kinnisvarakuulutuse ja igapäevane külastatavus on üle 12000 kasutaja. Ettevõtte eesmärk on saavutada Eesti kinnisvaraportaali seas turuliidri positsioon.

Kinnisvara24 kasutajaliidest on nii mobiilis kui arvutis kinnisvarakuulutuste sirvimiseks ja kuulutuste avaldamiseks lihtne kasutada. Portaalil saab otsida nii konkreetseid kinnisvaraobjekte kui ka uusarendusi; valida endale sobivat maaklerit või kinnisvarahindajat. Portaalil on uuenduslik kaadriotsing, kus saab sobiva asukohaga objekte valida otse kaardilt. Portaali mobiiliversioonis saab lisaks tavapärastele kinnisvaraportaali funktsioonidele mugavalt leida asukohapõhiselt ümberkaudseid kinnisvarapakkumisi.

Rohkem infot Kinnisvara24.ee portaali kohta saab lugeda meie veebilehelt aadressil: www.kinnisvara24.ee

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	10.08.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 302	203 900	
Nõuded ja ettemaksed	32 536	0	2
Kokku käibevarad	139 838	203 900	
Põhivarad			
Immateriaalsed põhivarad	252 919	0	3
Kokku põhivarad	252 919	0	
Kokku varad	392 757	203 900	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	74 793	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	74 793	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	237 532	53 900	4
Võlad ja ettemaksed	2 239	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	239 771	53 900	
Kokku kohustised	314 564	53 900	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Ülekurss	50 000	50 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 807	0	
Kokku omakapital	78 193	150 000	
Kokku kohustised ja omakapital	392 757	203 900	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.08.2017 - 31.12.2017	10.08.2017 - 10.08.2017	Lisa nr
Müügitulu	656	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 297	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 536	0	6
Tööjõukulud	-1 391	0	7
Ärikasum (kahjum)	-69 568	0	
Intressikulud	-2 239	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-71 807	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 807	0	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarakeskkond OÜ raamatupidamise aastaaruanne perioodil 10.08.2017 kuni 31.12.2017 on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, k.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000€ ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle

peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes. Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele. Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade osas viiakse igal aastal iga varaobjekti osas läbi väärtuse languse test. Selliseid immateriaalseid varasid ei amortiseerita. Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade kasulik eluiga vaadatakse üle igal aastal veendumaks, et tegemist on endiselt määramata kasuliku elueaga. Kui eluea määramatus on muutunud, siis kajastatakse muutust kasulikus elueas edasiulatuvalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3 aastat
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades

perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Osaühingu juhatuse;
- Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 536	32 536
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 536	32 536

Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arenguväljaminekud	Muud immateriaalsed põhivarad	
10.08.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	102 919	150 000	252 919
31.12.2017			
Soetusmaksumus	102 919	150 000	252 919
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	102 919	150 000	252 919

Immateriaalne põhivara koosneb ostetud kinnisvaraportaalist ning selle edasiarendusest.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Sadaüksteist OÜ	121 141	0	121 141	0
Aktsiaselts Ekspress Grupp	116 391	0	116 391	0
Pikaajalised laenud kokku	237 532	0	237 532	0
Laenukohustised kokku	237 532	0	237 532	0

	10.08.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Aktsiaselts Ekspress Grupp	53 900	0	53 900	0
Pikaajalised laenud kokku	53 900	0	53 900	0
Laenukohustised kokku	53 900	0	53 900	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	74 793	74 793	0
Muud võlad	2 239	0	2 239
Intressivõlad	2 239	0	2 239
Kokku võlad ja ettemaksed	77 032	74 793	2 239

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	10.08.2017 - 31.12.2017	10.08.2017 - 10.08.2017
Üür ja rent	149	0
Mitmesugused bürookulud	45 968	0
Muud	419	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 536	0

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	10.08.2017 - 31.12.2017	10.08.2017 - 10.08.2017
Palgakulu	1 046	0
Sotsiaalmaksud	345	0
Kokku tööjõukulud	1 391	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		10.08.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	122 145	0	0
Sidusettevõtjad	0	51 529	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	117 627	0	0

10.08.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Sadaüksteist OÜ	121 141
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Aktsiaselts Ekspress Grupp	116 391

Ostud ja müügid

	10.08.2017 - 31.12.2017		10.08.2017 - 10.08.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	57 298	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 009	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	10.08.2017 - 31.12.2017	10.08.2017 - 10.08.2017
Arvestatud tasu	1 046	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2018

Kinnisvarakeskkond OÜ (registrikood: 14309652) 10.08.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAAVO HEIL	Juhatuse liige	25.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 807
Kokku	-71 807
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-71 807
Kokku	-71 807

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	656	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Ekspress Grupp	10004677	Eesti	49000 EUR (Lihtomand)
Sadaüksteist OÜ	14246265	Eesti	51000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
E-posti aadress	evelin.kanter@arcovara.ee