

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu

registrikood: 12762146

tänava/talu nimi, Pikk tn 12

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 5017848

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

Sisukord

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

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. 2018. aastal moodustas OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ müügitulu 488 tuhat eurot. Kahjum majandustegevusest 55,7 tuhat eurot. Töötajad 2017. aasta lõpuks töötas ettevõttes 12 töötajat. Palgakulu 2018. a oli 244 tuhat eurot. Ettevõtet juhib kaheliikmeline juhatuse. Juhatuse esimees tegutseb ka firma tegevjuhina. 2018. aastal juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	26 885	119 752
Nõuded ja ettemaksed	26 894	109 790
Kokku käibevarad	53 779	229 542
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	11 504	11 504
Materiaalsed põhivarad	149 248	108 351
Kokku põhivarad	160 752	119 855
Kokku varad	214 531	349 397
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 080	2 826
Võlad ja ettemaksed	132 096	183 512
Kokku lühiajalised kohustised	133 176	186 338
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	1 080
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 080
Kokku kohustised	133 176	187 418
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 545	84 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 690	75 237
Kokku omakapital	81 355	161 979
Kokku kohustised ja omakapital	214 531	349 397

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	488 081	498 660
Muud äritulud	2 590	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 326	-67 168
Mitmesugused tegevuskulud	-157 634	-113 879
Tööjõukulud	-243 973	-226 679
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 072	-7 115
Muud ärikulud	-9 856	-3 497
Ärikasum (kahjum)	-51 190	80 322
Intressikulud	0	-251
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 190	80 071
Tulumaks	-4 500	-4 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 690	75 237

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

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 osapoolale 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 müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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 nüüdiseväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks 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.

Finantskohustis 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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
raha arvelduskontol	25 130	111 139
sularaha kassas	1 755	8 613
Kokku raha	26 885	119 752

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 559	21 559
Ostjatelt laekumata arved	21 559	21 559
Ettemaksed	5 335	5 335
Muud makstud ettemaksed	5 335	5 335
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 894	26 894
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	97 294	97 294
Ostjatelt laekumata arved	97 294	97 294
Ettemaksed	12 496	12 496
Muud makstud ettemaksed	12 496	12 496
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 790	109 790

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	21 559	97 294
Kokku nõuded ostjate vastu	21 559	97 294

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	375	375
Käibemaks	3 704	7 460
Üksikisiku tulumaks	4 040	4 213
Erisoodustuse tulumaks	66	64
Sotsiaalmaks	10 967	8 447
Kohustuslik kogumispension	522	533
Töötuskindlustusmaksed	626	631
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 300	21 723

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504
31.12.2017		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504
31.12.2018		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused					19 434	19 434
Muud ostud ja parendused					19 434	19 434
Amortisatsioonikulu	-2 292	-1 433	-2 544	-3 977	-846	-7 115
31.12.2017						
Soetusmaksumus	91 826	7 638	12 394	20 032	19 434	131 292
Akumuleeritud kulum	-8 208	-6 799	-7 088	-13 887	-846	-22 941
Jääkmaksumus	83 618	839	5 306	6 145	18 588	108 351
Ostud ja parendused	500	1 365	1 159	2 524	49 945	52 969
Amortisatsioonikulu	-2 292	-1 294	-2 774	-4 068	-5 712	-12 072
31.12.2018						
Soetusmaksumus	92 326	9 003	13 553	22 556	69 379	184 261
Akumuleeritud kulum	-10 500	-8 093	-9 862	-17 955	-6 558	-35 013
Jääkmaksumus	81 826	910	3 691	4 601	62 821	149 248

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

Aruandekohustuslane kui rentnik

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	786	786

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	0	839
Kokku	0	839

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 010	20 010
Võlad töövõtjatele	30 257	30 257
Maksuvõlad	20 300	20 300
Saadud ettemaksed	61 529	61 529
Muud saadud ettemaksed	61 529	61 529
Kokku võlad ja ettemaksed	132 096	132 096

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 162	52 162
Võlad töövõtjatele	30 301	30 301
Maksuvõlad	21 723	21 723
Saadud ettemaksed	79 326	79 326
Tulevaste perioodide tulud	816	816
Muud saadud ettemaksed	78 510	78 510
Kokku võlad ja ettemaksed	183 512	183 512

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	20 010	52 162
Kokku võlad tarnijatele	20 010	52 162

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	11 257	11 227
Puhkusetasude kohustis	19 000	19 074
Muud võlad		
Kokku võlad töövõtjatele	30 257	30 301

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	488 081	498 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	488 081	498 660
Kokku müügitulu	488 081	498 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaratehingud	488 081	498 660
Kokku müügitulu	488 081	498 660

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	23 812	8 107
Energia	8 229	7 896
Elektrienergia	2 420	2 610
Kütus	5 809	5 286
Mitmesugused bürookulud	122 905	95 245
Lähetuskulud	36	10
Koolituskulud	2 652	2 621
Kokku mitmesugused tegevuskulud	157 634	113 879

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	180 844	171 603
Sotsiaalmaksud	63 130	55 076
Kokku tööjõukulud	243 974	226 679
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	12

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	9 856	3 497
Kokku muud ärikulud	9 856	3 497

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu (registrikood: 12762146) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PRISK	Juhatuse liige	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 690
Kokku	78 855
Jaotamine	
Dividendideks	18 000
Kokku	18 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	488081	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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