

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Kinnisvaraekspert

registrikood: 10708639

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 82-31

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8

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 hindamine ja vahendamine. Teostame ka turu- ja investeeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni- ja müügialaseid teenuseid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	50 781	33 801
Nõuded ja ettemaksed	12 105	42 119
Kokku käibevarad	62 886	75 920
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	16 604	29 178
Immateriaalsed põhivarad	0	4 698
Kokku põhivarad	16 604	33 876
Kokku varad	79 490	109 796
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 567	9 478
Võlad ja ettemaksed	29 231	28 590
Kokku lühiajalised kohustised	32 798	38 068
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 422	0
Kokku pikaajalised kohustised	2 422	0
Kokku kohustised	35 220	38 068
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	42 900
Kohustuslik reservkapital	300	4 290
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 528	-12 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 442	37 240
Kokku omakapital	44 270	71 728
Kokku kohustised ja omakapital	79 490	109 796

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	395 921	354 536
Muud äritulud	15	482
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 567	-178 723
Mitmesugused tegevuskulud	-77 250	-89 104
Tööjõukulud	-122 385	-61 330
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 325	-7 631
Muud ärikulud	-10 798	-2 053
Ärikasum (kahjum)	37 611	16 177
Intressikulud	-173	-89
Muud finantstulud ja -kulud	4	21 152
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 442	37 240
Tulumaks	-5 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 442	37 240

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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 31.12.2019 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 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 kulusi.

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)

	2019	2018
Palgakulu	90 708	44 838
Sotsiaalmaksud	31 677	16 492
Kokku tööjõukulud	122 385	61 330
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtorganile ei ole arvestatud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2020

Osaühing Kinnisvaraekspert (registrikood: 10708639) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVE-RIIN TIIS	Juhatuse liige	25.05.2020
AIVAR TOMSON	Juhatuse liige	25.05.2020
AIVAR ROOSIK	Juhatuse liige	25.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 442
Kokku	40 970
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 970
Kokku	40 970

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	395921	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aivar Tomson	36501150217	Aila küla, Saue vald, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Aive-Riin Tiis	48106010223	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Aivar Roosik	35901190255	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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