

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** Kinnisvarakeskkond OÜ**registrikood: 14309652**

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6444060

e-posti aadress: info@kinnisvara24.ee

veebilehe aadress: <https://www.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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

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 kinnisvaraportaali, mida on mugav kasutada nii kinnisvara pakkujatel, omanikel, maakleritel, kui ka kinnisvaraostjatel või üürivahilistel. Kinnisvara24.ee annab kasutajatele kõige rohkem ning mitmekuulgeimat informatsiooni kinnisvara kohta.

Aruandeaasta peamine tegevus oli kinnisvaraportaali funktsionaalsuste arendamine ja turule tulek. Live minek toimus 16. aprill 2018 ja 2018. a. detsembriks moodustuti kasutajate ja kinnisvarakuulutuste arvu poolest juba ühest peamisest konkurendist City24-st. 2019. aastal olid jätkuvalt suurimad investeeringud tehtud tarkvarasse ja turundusse. Nii on saavutatud laitmatu kinnisvarakuulutuste otsingumootor ja portaali tuntus on saavutanud taseme, kus külastajate arvu poolest on portaali 2019. a. lõpuks tugeval teisel kohal Eesti turul.

Ettevõtte eesmärk on saavutada Eesti kinnisvaraportalide seas turuliidri positsioon.

Kinnisvara24 kasutajaliidest on nii mobiilis kui arvutis kinnisvarakuulutuste sirvimiseks ja kuulutuste avaldamiseks lihtne kasutada. Portaal saab otsida nii konkreetseid kinnisvaraobjekte kui ka uusarendusi; valida endale sobivat maaklerit või kinnisvarahindajat. Portaal 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 122	42 246	
Nõuded ja ettemaksed	54 870	10 809	2
Kokku käibevarad	65 992	53 055	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 280	1 280	2
Immateriaalsed põhivarad	286 181	321 144	3
Kokku põhivarad	287 461	322 424	
Kokku varad	353 453	375 479	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	105 958	56 662	5
Kokku lühiajalised kohustised	105 958	56 662	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	940 000	700 001	4
Võlad ja ettemaksed	60 991	22 836	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 000 991	722 837	
Kokku kohustised	1 106 949	779 499	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Ülekurss	50 000	50 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-554 020	-71 807	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 476	-482 213	
Kokku omakapital	-753 496	-404 020	
Kokku kohustised ja omakapital	353 453	375 479	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	452 590	122 530	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-381 636	-307 637	6
Mitmesugused tegevuskulud	-169 230	-63 115	7
Tööjõukulud	-177 662	-184 902	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 964	-28 492	
Muud ärikulud	-424	-2	
Ärikasum (kahjum)	-311 326	-461 618	
Intressitulud	4	2	
Intressikulud	-38 154	-20 597	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-349 476	-482 213	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 476	-482 213	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarakeskkond OÜ raamatupidamise aastaaruanne 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 õiglases väärtuses 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 kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel 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 õiglases väärtuses, 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 kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval 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 immateriaalsel 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 ajalise 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

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 ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Omanikud;

- Osahingu juhatus;
- Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	54 870	54 870	0
Ostjatelt laekumata arved	54 870	54 870	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Muud nõuded	1 280	0	1 280
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 150	54 870	1 280
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 212	8 212	0
Ostjatelt laekumata arved	8 212	8 212	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 597	2 597	0
Muud nõuded	1 280	0	1 280
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 089	10 809	1 280

Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arenguväljaminekud	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	102 919	150 000	252 919
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	102 919	150 000	252 919
Ostud ja parendused	92 717	4 000	96 717
Amortisatsioonikulu	-15 659	-12 833	-28 492
31.12.2018			
Soetusmaksumus	195 636	154 000	349 636
Akumuleeritud kulum	-15 659	-12 833	-28 492
Jääkmaksumus	179 977	141 167	321 144
Amortisatsioonikulu	-19 563	-15 400	-34 963
31.12.2019			
Soetusmaksumus	195 636	154 000	349 636
Akumuleeritud kulum	-35 222	-28 233	-63 455
Jääkmaksumus	160 414	125 767	286 181

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Sadaüksteist OÜ	479 400	0	479 400	0
Aktsiaselts Ekspress Grupp	460 600	0	460 600	0
Pikaajalised laenud kokku	940 000	0	940 000	0
Laenukohustised kokku	940 000	0	940 000	0
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Sadaüksteist OÜ	357 000	0	357 000	0
Aktsiaselts Ekspress Grupp	343 001	0	343 001	0
Pikaajalised laenud kokku	700 001	0	700 001	0
Laenukohustised kokku	700 001	0	700 001	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	77 500	77 500	0
Võlad töövõtjatele	10 707	10 707	0
Maksuvõlad	16 684	16 684	0
Muud võlad	60 991	0	60 991
Intressivõlad	60 991	0	60 991
Saadud ettemaksed	1 067	1 067	
Muud saadud ettemaksed	1 067	1 067	
Kokku võlad ja ettemaksed	166 949	105 958	60 991

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	22 793	22 793	0
Võlad töövõtjatele	20 401	20 401	0
Maksuvõlad	13 468	13 468	0
Muud võlad	22 836	0	22 836
Intressivõlad	22 836	0	22 836
Kokku võlad ja ettemaksed	79 498	56 662	22 836

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	536	1 043
IT arenduskulud	86 940	58 355
Turunduskulud	291 860	248 239
Juhtimisteenus	2 300	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	381 636	307 637

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	18 161	6 902
Mitmesugused bürookulud	143 974	50 594
Riiklikud ja kohalikud maksud	292	669
Muud	6 803	4 950
Kokku mitmesugused tegevuskulud	169 230	63 115

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	133 117	138 638
Sotsiaalmaksud	44 545	46 264
Kokku tööjõukulud	177 662	184 902
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	510 248	0	368 385
Sidusettevõtjad			0	7 804
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 912	0	720	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	491 195	0	354 452

Laenud

2019	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Sadaüksteist OÜ	122 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Aktsiaselts Ekspress Grupp	117 599

2018	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Sadaüksteist OÜ	235 859
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Aktsiaselts Ekspress Grupp	226 610

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 000	39 776	2 000	15 723

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	39 184	63 168

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2019

Kinnisvarakeskkond OÜ (registrikood: 14309652) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	23.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-554 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 476
Kokku	-903 496
Katmine	
Osanike poolt antavate laenudega	940 000
Kokku	940 000

Kahjumi on igal aastal kaetud osanike poolt antavate pikaajaliste laenudega ja nii ka 2019.a. kahjum on juba ja kaetud osaniuke pikaajaliste laenudega.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	452590	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6444060
E-posti aadress	info@kinnisvara24.ee
Veebilehe aadress	https://www.kinnisvara24.ee