

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu

registrikood: 12762146

tänava/talu nimi, Pikk tn 12

maja ja korteri number:

linn: Pärnu 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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	10
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 11 Osakapital	10
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Tööjõukulud	11
Lisa 15 Muud ärikulud	11
Aruande allkirjad	12

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. 2019. aastal moodustas OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ müügitulu 662,8 tuhat eurot. Kasum majandustegevusest 62,7 tuhat eurot. Töötajad 2019. aasta lõpuks töötas ettevõttes 12 töötajat. Palgakulu 2019. a oli 244 tuhat eurot. Ettevõtet juhib kaheliikmeline juhatuse. Juhatuse esimees tegutseb ka firma tegevjuhina. 2019. aastal juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	42 129	26 885
Nõuded ja ettemaksed	31 433	26 894
Kokku käibevarad	73 562	53 779
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	11 504	11 504
Materiaalsed põhivarad	130 092	149 248
Kokku põhivarad	141 596	160 752
Kokku varad	215 158	214 531
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	1 080
Võlad ja ettemaksed	87 174	132 096
Kokku lühiajalised kohustised	87 174	133 176
Kokku kohustised	87 174	133 176
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 788	134 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 696	-55 690
Kokku omakapital	127 984	81 355
Kokku kohustised ja omakapital	215 158	214 531

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	662 820	488 081
Muud äritulud	0	2 590
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-181 210	-118 326
Mitmesugused tegevuskulud	-134 466	-157 634
Tööjõukulud	-243 635	-243 973
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-30 241	-12 072
Muud ärikulud	-6 220	-9 856
Ärikasum (kahjum)	67 048	-51 190
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	67 048	-51 190
Tulumaks	-4 352	-4 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 696	-55 690

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu 2019. 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 nüüdisväärtuses 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)

	31.12.2019	31.12.2018
raha arvelduskontol	38 987	25 130
sularaha kassas	3 142	1 755
Kokku raha	42 129	26 885

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 897	26 897
Ostjatelt laekumata arved	26 897	26 897
Ettemaksed	4 536	4 536
Muud makstud ettemaksed	4 536	4 536
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 433	31 433
	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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	26 897	21 559
Kokku nõuded ostjate vastu	26 897	21 559

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	375	375
Käibemaks	6 912	3 704
Üksikisiku tulumaks	4 533	4 040
Erisoodustuse tulumaks		66
Sotsiaalmaks	8 926	10 967
Kohustuslik kogumispension	562	522
Töötuskindlustusmaksed	674	626
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 982	20 300

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
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
31.12.2019		
Soetusmaksumus	11 504	11 504
Jääkmaksumus	11 504	11 504

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused		9 375		9 375	1 710	11 085
Muud ostud ja parendused		9 375		9 375	1 710	11 085
Amortisatsioonikulu	-2 297	-1 080	-2 540	-3 620	-24 324	-30 241
31.12.2019						
Soetusmaksumus	92 326	15 040	13 553	28 593	71 089	192 008
Akumuleeritud kulum	-12 797	-5 835	-12 402	-18 237	-30 882	-61 916
Jääkmaksumus	79 529	9 205	1 151	10 356	40 207	130 092

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	1 750	
Transpordivahendid	1 750	
Kokku	1 750	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 017	14 017
Võlad töövõtjatele	30 672	30 672
Maksuvõlad	21 982	21 982
Saadud ettemaksed	20 503	20 503
Muud saadud ettemaksed	20 503	20 503
Kokku võlad ja ettemaksed	87 174	87 174
	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

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	14 017	20 010
Kokku võlad tarnijatele	14 017	20 010

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	11 598	11 257
Puhkusetasude kohustis	19 074	19 000
Muud võlad		
Kokku võlad töövõtjatele	30 672	30 257

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	662 820	488 081
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	662 820	488 081
Kokku müügitulu	662 820	488 081
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaratehingud	662 820	488 081
Kokku müügitulu	662 820	488 081

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	25 956	23 812
Energia	8 329	8 229
Elektrienergia	1 878	2 420
Soojusenergia	991	0
Kütus	5 460	5 809
Mitmesugused bürookulud	97 919	122 905
Lähetuskulud	126	36
Koolituskulud	2 136	2 652
Kokku mitmesugused tegevuskulud	134 466	157 634

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	184 028	180 844
Sotsiaalmaksud	59 607	63 130
Kokku tööjõukulud	243 635	243 974
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	12

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	6 220	9 856
Kokku muud ärikulud	6 220	9 856

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu (registrikood: 12762146) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PRISK	Juhatuse liige	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 696
Kokku	125 484
Jaotamine	
Kokku	18 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	662820	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