

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Kinnisvaraekspert

registrikood: 10708639

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 82-31

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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.

Kinnisvaraekspert OÜ põhitegevuseks on kinnisvara hindamine ja vahendamine. Ettevõtte tegutseb Eestis ja koos koostööpartneritega teenindab kliente üle maailma. Kinnisvaraekspert panustab eelkõige oma töötajate professionaalsusele, teenuste kõrgele kvaliteedile ja klientide usaldusele.

Ettevõttes töötavad kutsetunnistusega kogenud töötajad. Kinnisvaraekspert toetab ka edaspidi töötajate koolitust ja kutsetunnistuste tasemete tõstmist. Kinnisvaraekspert ja tema töötajad kuuluvad mitmetesse erialaliitudesse nii Eestis kui Euroopas.

Järgneval aastal on meie peaeesmärk kliendiandmebaasi täiendamine uute klientidega ja uute teenuste edasiarendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	65 094	50 781
Nõuded ja ettemaksed	14 050	12 105
Kokku käibevarad	79 144	62 886
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	14 688	16 604
Kokku põhivarad	14 688	16 604
Kokku varad	93 832	79 490
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 422	3 567
Võlad ja ettemaksed	41 155	29 231
Kokku lühiajalised kohustised	43 577	32 798
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	2 422
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 422
Kokku kohustised	43 577	35 220
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 970	8 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 985	32 442
Kokku omakapital	50 255	44 270
Kokku kohustised ja omakapital	93 832	79 490

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	375 919	395 921
Muud äritulud	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 928	-139 567
Mitmesugused tegevuskulud	-88 782	-77 250
Tööjõukulud	-125 141	-122 385
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 916	-8 325
Muud ärikulud	-944	-10 798
Ärikasum (kahjum)	49 208	37 611
Intressikulud	-95	-173
Muud finantstulud ja -kulud	4	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 117	37 442
Tulumaks	-8 132	-5 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 985	32 442

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraekspert 2020. 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 31.12.2020 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 kulutusi.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja teginuga 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)

	2020	2019
Palgakulu	92 735	90 708
Sotsiaalmaksud	32 406	31 677
Kokku tööjõukulud	125 141	122 385
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: 28.05.2021

Osaühing Kinnisvaraekspert (registrikood: 10708639) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVE-RIIN TIIS	Juhatuse liige	17.06.2021
AIVAR TOMSON	Juhatuse liige	18.06.2021
AIVAR ROOSIK	Juhatuse liige	18.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 985
Kokku	46 955
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 955
Kokku	46 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	375919	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