

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kinnisvarakeskkond OÜ

registrikood: 14309652

tänavanimi: Valukoja tn

maja ja korteri number: 8/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Tööjõukulud	8
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

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

2020 aruandeaasta peamine tegevus oli kinnisvaraportaali funktsionaalsuste arendamine, kasutajamugavuse täiustamine ning tuntuse kasvatamine. Nii on ka suurimad investeeringud tehtud arendusse ning turundusse.

2020 aasta septembrikuus hakkasime mõõtma klientide soovitusindeksit, mis oli 2020 IV kvartalis kõrge - 43. Kasvasid nii unikaalsete portaali kasutajate arv kui ka nende poolt tehtud sessioonide arv – vastavalt 16% ja 13%. Uute funktsionaalsustena valmisid kliendipäeva funktsioon, uus kaardivaade, ostu- ning üürisoovide alaleht, uuendatud statistikakirjad ning postkast, kust kasutaja leiab ühest kohast nii statistika kui kirjad.

Ettevõtte eesmärk on endine - saavutada Eesti kinnisvaraportalide seas turuliidri positsioon.

Kinnisvara24 kasutajaliidest on nii mobiilis kui arvutis kinnisvarakuulutuste sirvimiseks ja kuulutuste avaldamiseks lihtne kasutada. Portaalil saab otsida nii konkreetseid kinnisvaraobjekte, tehasemajasid kui ka uusarendusi; valida endale sobivat maaklerit või kinnisvarahindajat. Portaalil on uuenduslik kaadriotsing, kus saab sobiva asukohaga objekte valida otse kaardilt. Portaali mobiiliversioonis saab lisaks tavapärastele kinnisvaraportaali funktsioonidele mugavalt leida asukohapõhiselt ümberkaudseid kinnisvarapakkumisi, mis on moodne ning unikaalne funktsionaalsus.

Rohkem infot Kinnisvara24.ee portaali kohta saab lugeda meie veebilehelt aadressil: www.kinnisvara24.ee

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	20 323	11 173
Nõuded ja ettemaksed	42 574	55 083
Kokku käibevarad	62 897	66 256
Põhivarad		
Immateriaalsed põhivarad	299 824	286 181
Kokku põhivarad	299 824	286 181
Kokku varad	362 721	352 437
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	70 065	104 942
Kokku lühiajalised kohustised	70 065	104 942
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 290 000	940 000
Võlad ja ettemaksed	112 095	60 991
Kokku pikaajalised kohustised	1 402 095	1 000 991
Kokku kohustised	1 472 160	1 105 933
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000
Ülekurss	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-903 496	-554 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355 943	-349 476
Kokku omakapital	-1 109 439	-753 496
Kokku kohustised ja omakapital	362 721	352 437

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	462 128	452 590
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-260 887	-252 613
Brutokasum (-kahjum)	201 241	199 977
Turustuskulud	-369 828	-353 792
Üldhalduskulud	-141 575	-157 087
Muud äritulud	10 880	0
Muud ärikulud	-5 557	-424
Ärikasum (kahjum)	-304 839	-311 326
Intressitulud	0	4
Intressikulud	-51 104	-38 154
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-355 943	-349 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355 943	-349 476

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarakeskkond OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kinnisvarakeskkond OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 2 alusel.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2020 ja lõppes 31. detsembril 2020. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aasta raamatupidamise aastaaruandega on teostatud kasumiaruande esitusviisi muudatus, üleminek skeemilt 1 skeemile 2. Tagasiulatavalt on korrigeeritud eelmise perioodi, 2019. aasta andmeid. Kasumiaruande skeemi ülemineku tingis vajadus saada paremat ülevaadet erinevate funktsioonide kulukusest ettevõttes.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Kaubad, toore, materjal ja teenused	381 636	-381 636	0
Mitmesugused tegevuskulud	169 230	-169 230	0
Tööjõukulud	177 662	-177 662	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34 964	-34 964	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	252 613	252 613
Turustuskulud	0	353 792	353 792
Üldhalduskulud	0	157 087	157 087

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite (v.a. arvelduskrediite).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded ostjate vastu, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded ostjate vastu, mille sissenõudmine ei ole võimalik või majanduslikult kasulik

meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ja muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid, mille tööiga on üle ühe aasta ja mille maksumus ületab 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab 128 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Väiksema soetusmaksumusega varad kantakse kuluks nende kasutusele võtmisel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Immateriaalset vara (patendid, litsentsid ja tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Immateriaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja mida amortiseeritakse lineaarsel meetodil.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalsele põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, saadud ettemaksed, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine kajastatakse õiglasel väärtuses, kui eksisteerib põhjendatud kindlustunne, et see saadakse, ja ettevõtte vastab kõigile sellega seotud tingimustele. Kuludega seotud sihtfinantseerimist lükatakse edasi ja kajastatakse kasumiaruandes muu ärituluna perioodi jooksul, mis on vajalik selleks, et tasaarveldada neid kuludega, mille kompenseerimiseks nad on ette nähtud. Kasumiaruandes kajastatakse kompenseeritavat kulu ja sihtfinantseerimisest saadud tulu eraldi.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	139 801	133 117
Sotsiaalmaksud	44 887	44 545
Kokku tööjõukulud	184 688	177 662
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	7

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sadaüksteist OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	714 750	0	510 248
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 494	0	3 912	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	700 681	17	527 196

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
Pikaajaline laen	178 500	4,5%	EUR
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pikaajaline laen	171 500	4,5%	EUR

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja			
Pikaajaline laen	122 400	4,5%	EUR
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Pikaajaline laen	117 599	4,5%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	41 458	2 000	39 776
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	119 965	9 569	135 969	4 664

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	49 785	39 184

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2021

Kinnisvarakeskkond OÜ (registrikood: 14309652) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN ARON	Juhatuse liige	07.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-903 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-355 943
Kokku	-1 259 439
Katmine	
Osanike poolt antavate laenudega	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 259 439
Kokku	-1 259 439

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	462128	100.00%	Jah

Sidevahendid

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