

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi:** ERI KINNISVARA OÜ**registrikood:** 10476241

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6060077

e-posti aadress: andres.teder@eri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Võlad tarnijatele	9
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 12 Turustuskulud	10
Lisa 13 Üldhalduskulud	11
Lisa 14 Kasutusrent	11
Lisa 15 Tööjõukulud	11
Lisa 16 Tulumaks	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

ERI Kinnisvara on turul tegutsenud 28 aastat, tänu millele omab suurte kogemustega kompetentset meeskonda. Alates 2009. aastast kuulub ettevõtte Realia Group koosseisu ja koos teiste grupi ettevõtetega ollakse kinnisvarasektori turuliidrite seas. Ettevõtte teostab hindamisi kõigile Eestis tegutsevatele krediidiandjatele.

Ettevõtte keskendub lisaks tavapärasele laenutagatiste hindamisele ka kinnisvarahindamise teistele eesmärkidele, näiteks hüvitusväärtuse hindamine ja ettevõtete vara finantsaruandluseks hindamine, lisaks teostatakse regulaarseid kinnisvarasektorite analüüse ja monitooringuid. Teenust pakutakse elamispinna osas peamiselt Tallinnas ja Harjumaal, äriobjektide osas üle-eestiliselt.

2022. aasta eesmärgiks on käibekasvu ja tegevusala turuosa suurendamine Eesmärgi saavutamiseks keskendume jätkuvalt teenuse kvaliteedile ja usaldusväärsusele ning teenuse mahu kasvule.

Peamised ettevõtte majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2021	2020	Valem
Müügitulu (Euro)	125 372	159 176	
Puhaskasum (Euro)	-9 258	3 393	
Käibe kasv (%)	-21,2	0,4	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-372,9	-40,7	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	25,5	26,3	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-7,4	2,3	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,5	3,6	käibevara / lühiajalised kohustused
ROA (%)	-48,2	6,0	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-147,6	8,1	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 513	57 303	2
Nõuded ja ettemaksed	5 700	4 270	3
Kokku käibevarad	19 213	61 573	
Kokku varad	19 213	61 573	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 939	16 041	4
Kokku lühiajalised kohustised	12 939	16 041	
Kokku kohustised	12 939	16 041	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 720	39 027	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 258	3 693	
Kokku omakapital	6 274	45 532	
Kokku kohustised ja omakapital	19 213	61 573	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	125 372	159 176	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-93 395	-117 331	11
Brutokasum (-kahjum)	31 977	41 845	
Turustuskulud	-4 801	-8 064	12
Üldhalduskulud	-29 036	-30 268	13
Muud äritulud	100	57	
Ärikasum (kahjum)	-1 760	3 570	
Intressitulud	2	123	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 758	3 693	
Tulumaks	-7 500	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 258	3 693	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ERI Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil. Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

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).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Finantskohustus 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügiorganisatsioon) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha kassas	265	265
Pangakontod	13 248	57 038
Kokku raha	13 513	57 303

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 700	5 700	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 700	5 700	0	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 270	4 270	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 270	4 270	0	0

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 722	11 722	0	0	5
Võlad töövõtjatele	388	388	0	0	6
Maksuvõlad	829	829	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	12 939	12 939	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 990	14 990	0	0	5
Võlad töövõtjatele	388	388	0	0	6
Maksuvõlad	663	663	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	16 041	16 041	0	0	

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tarnijatele tasumata arved	6 614	5 917
Konsolideerimisgrupi ettevõtetele tasumata arved	1 934	1 279
Muudele seotud isikutele tasumata arved	720	3 526
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	2 454	4 268
Kokku võlad tarnijatele	11 722	14 990

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	388	388
Kokku võlad töövõtjatele	388	388

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	289	122
Üksikisiku tulumaks	194	194
Sotsiaalmaks	326	327
Kohustuslik kogumispension	20	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	829	663

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 770	34 176
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	692	8 544
Kokku tingimuslikud kohustised	3 462	42 720

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	125 372	159 176
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	125 372	159 176
Kokku müügitulu	125 372	159 176
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hindamisteenus	125 372	159 176
Kokku müügitulu	125 372	159 176

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	89 729	106 188	
Transpordikulud	978	829	
Mitmesugused bürookulud	31	35	
Koolituskulud	2 717	433	
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	-1 080	
Tööjõukulud	0	845	15
Litsentsitasud	-3 266	6 859	
Muud	3 206	3 222	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	93 395	117 331	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Koolituskulud	184	241
Reklaamikulu	264	2 424
Alltöövõtt	4 119	5 114
Muud	234	285
Kokku turustuskulud	4 801	8 064

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	6 777	7 282	14
Energia	1 172	682	
Elektrienergia	747	456	
Soojusenergia	425	226	
Veevarustusteenused	31	35	
Mitmesugused bürookulud	4 921	5 341	
Koolituskulud	23	5	
Tööjõukulud	7 900	7 900	15
Muud	107	454	
Juhtimine, raamatupidamine	8 105	8 569	
Kokku üldhalduskulud	29 036	30 268	

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	6 777	7 282
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	6 480	5 400
1-5 aasta jooksul	12 960	0

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	5 940	6 572
Sotsiaalmaksud	1 960	2 173
Kokku tööjõukulud	7 900	8 745
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	30 000	7 500	0	0
Eesti	30 000	7 500	0	0
Kokku	30 000	7 500	0	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	626	1 089
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 308	190
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	694	5 780
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	323	190
Kokku võlad ja ettemaksed	2 951	7 249

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	155 400	-155 400	0	119
Kokku antud laenud	0	155 400	-155 400	0	119
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	9 971	11 469
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 214	23 991
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 568	37 920
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 416	9 727
Kokku ostetud	40 169	83 107

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 900	7 900

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva olulisi sündmusi ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2022

ERI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10476241) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES TEDER	Juhatuse liige	06.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 258
Kokku	3 462
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 462
Kokku	3 462

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	125372	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing REALIA GROUP	11608791	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060077
E-posti aadress	andres.teder@eri.ee