

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kinnisvarakeskkond OÜ

registrikood: 14309652

tänava/talu nimi, Järvevana tee
maja ja korteri number: 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

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	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Kinnisvarakeskkond OÜ täitis 2022 aastal neljas tegutsemisaasta. Selle aja jooksul on kinnisvara24.ee saavutanud Eesti kinnisvaraportalide turul tugeva positsiooni ja brändituntuse.

2022 aastal haldas Kinnisvarakeskkond OÜ kinnisvaraportaali www.kinnisvara24.ee ja heategevuslikku kinnisvaraportaali www.kinnisvara24.ee/ukraini. Samuti kuulub ettevõttele mitmeid edukaid kinnisvaravaldkonda kuuluvaid sotsiaalmeedia gruppe ja fännilehti.

Kinnisvarakeskkond OÜ eesmärk on pakkuda kinnisvarabüroodele-ja arendajatele ning eraisikutele turu parima hinna ja kvaliteedi suhtega kinnisvara turuplatsi teenust. Kinnisvara24 konkurentsieeliseks on detailne otsingumootor, kaasaegne mobiilileht ja innovaatilised lisateenused.

2022 aruandeaasta peamine fookus oli kinnisvara24 kodulehe koodide uuendamisel. Selle tulemusena paranesid kodulehe kõige olulisemad mõõdikud ja kasutajate jaoks muutus kodulehe kasutamine mugavamaks ja kiiremaks.

Teine oluline fookus oli kinnisvara24 brändituntuse suurendamisel. 2022 aastal tegime koostööd tuntud telesarjade ja teiste kinnisvaravaldkonna projektidega. Sellest tulenevalt olid ettevõtte suurimad investeeringud tehtud arendusse ning turundusse.

2022 aastal suurenesid nii kinnisvara24.ee unikaalsete külastajate arv, lehel viibitud aeg kui brändituntus. Samuti suurenes portaalis kuulutuste vaatamiste ja päringute arv. 2022 aastal liitus kinnisvara24 portaaliga 60 uut kinnisvarabürood.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	18 801	61 805
Nõuded ja ettemaksed	65 032	65 767
Kokku käibevarad	83 833	127 572
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	1 354	1 715
Immateriaalsed põhivarad	193 639	285 875
Kokku põhivarad	194 993	287 590
Kokku varad	278 826	415 162
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	76 010	71 199
Kokku lühiajalised kohustised	76 010	71 199
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 591 550	1 591 550
Võlad ja ettemaksed	249 409	177 789
Kokku pikaajalised kohustised	1 840 959	1 769 339
Kokku kohustised	1 916 969	1 840 538
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000
Ülekurss	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 575 376	-1 259 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212 767	-315 937
Kokku omakapital	-1 638 143	-1 425 376
Kokku kohustised ja omakapital	278 826	415 162

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	679 875	529 770
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-347 570	-274 038
Brutokasum (-kahjum)	332 305	255 732
Turustuskulud	-303 003	-333 343
Üldhalduskulud	-171 127	-172 576
Muud äritulud	675	726
Muud ärikulud	0	-782
Ärikasum (kahjum)	-141 150	-250 243
Intressitulud	3	0
Intressikulud	-71 620	-65 694
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-212 767	-315 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212 767	-315 937

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarakeskkond OÜ 2022. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 laekuvas 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 akumuleeritud 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 kasulikkusest 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 kuuluvas 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	172 164	161 141
Sotsiaalmaksud	47 121	50 037
Kokku tööjõukulud	219 285	211 178
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	310	0

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 111	10 256
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 421	10 256
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 020	10 638
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 620	3 620
Kokku võlad ja ettemaksed	21 640	14 258

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	811 690	811 690
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	779 860	779 860
Kokku laenukohustised	1 591 550	1 591 550
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	126 838	90 312
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 571	87 477
Kokku võlad ja ettemaksed	249 409	177 789

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	657 900	153 790	811 690	33 462
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	632 100	147 760	779 860	32 232
Kokku laenukohustised	1 290 000	301 550	1 591 550	65 694
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	811 690	0	811 690	36 526
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	779 860	0	779 860	35 094
Kokku laenukohustised	1 591 550	0	1 591 550	71 620

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 367	3 186
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 034	73 594
Kokku müüdud	75 401	76 780

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	1 268
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 499	120 714
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 200	35 967
Kokku ostetud	161 699	157 949

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	72 976	77 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Kinnisvarakeskkond OÜ (registrikood: 14309652) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS UIBOMÄE	Juhatuse liige	26.06.2023
SILVAR SEPP	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 575 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212 767
Kokku	-1 788 143
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 788 143
Kokku	-1 788 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	679875	100.00%	Jah

Sidevahendid

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