

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: ERI KINNISVARA OÜ

registrikood: 10476241

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 16

postisihthnumber: 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	9
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 7 Muud võlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Turustuskulud	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	11
Lisa 13 Kasutusrent	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

ERI Kinnisvara on turul tegutsenud üle 30 aasta, 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.

2025. 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	2024	2023	Valem
Müügitulu (Euro)	128 917	112 420	
Puhaskasum (Euro)	52	-2 697	
Käibe kasv (%)	14,7	-11,9	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-101,9	60,9	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	25,6	28,4	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	0,04	-2,4	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	1,2	käibevara / lühiajalised kohustused
ROA (%)	0,3	-24,0	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	2,7	-141,9	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 475	5 855	2
Nõuded ja ettemaksed	2 983	5 400	3
Kokku käibevarad	19 458	11 255	
Kokku varad	19 458	11 255	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 505	9 354	4
Kokku lühiajalised kohustised	17 505	9 354	
Kokku kohustised	17 505	9 354	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-911	1 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52	-2 697	
Kokku omakapital	1 953	1 901	
Kokku kohustised ja omakapital	19 458	11 255	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	128 917	112 420	9
Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-95 942	-80 530	10
Brutokasum (-kahjum)	32 975	31 890	
Turustuskulud	-4 933	-5 323	11
Üldhalduskulud	-27 990	-29 264	12
Ärikasum (kahjum)	52	-2 697	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52	-2 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52	-2 697	

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 alljärgnevates 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 rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolele 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 müügi korraldus) 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 konkreetset 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 kaupasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Raha kassas	52	52
Pangakontod	16 423	5 803
Kokku raha	16 475	5 855

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 843	2 843	
Ostjatelt laekumata arved	2 843	2 843	
Nõuded seotud osapoolte vastu	140	140	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 983	2 983	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 796	3 796	
Ostjatelt laekumata arved	3 796	3 796	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 604	1 604	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 400	5 400	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 174	12 174	
Võlad töövõtjatele	511	511	5
Võlad seotud osapooltele	1 596	1 596	15
Maksuvõlad	1 139	1 139	6
Muud võlad	2 085	2 085	7
Muud viitvõlad	2 085	2 085	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 505	17 505	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 352	5 352	
Võlad töövõtjatele	501	501	5
Võlad seotud osapooltele	251	251	15
Maksuvõlad	1 753	1 753	6
Muud võlad	1 497	1 497	7
Muud viitvõlad	1 497	1 497	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 354	9 354	

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Töötasude kohustis	431	442
Puhkusetasude kohustis	80	59
Kokku võlad töövõtjatele	511	501

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	508	1 133
Üksikisiku tulumaks	232	221
Sotsiaalmaks	373	373
Kohustuslik kogumispension	23	23
Töötuskindlustusmaksed	3	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 139	1 753

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	2 085	2 085
Arvestuslikud teenus- ja tulemustasud teenuseosutajatele	1 208	1 208
Teenuseosutajate poolt välja võtmata teenustasud	877	877
Kokku muud võlad	2 085	2 085
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	1 497	1 497
Arvestuslikud teenus- ja tulemustasud teenuseosutajatele	1 379	1 379
Teenuseosutajate poolt välja võtmata teenustasud	118	118
Kokku muud võlad	1 497	1 497

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	128 917	112 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	128 917	112 420
Kokku müügitulu	128 917	112 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hindamisteenus	127 772	111 243
Turuanalüüside tootmine	1 145	1 177
Kokku müügitulu	128 917	112 420

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Alltöövõtutööd	86 633	76 097	
Transpordikulud	950	904	
Koolituskulud	444	387	
Tööjõukulud	1 145	1 177	14
Litsentsitasud	4 786	0	
Muud	1 984	1 965	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	95 942	80 530	

Lisa 11 Turustuskulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üür ja rent	3	455	13
Koolituskulud	273	324	
Riiklikud ja kohalikud maksud	56	0	
Reklaamikulu	1 454	45	
Alltöövõtt	2 751	3 867	
Muud	396	632	
Kokku turustuskulud	4 933	5 323	

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üür ja rent	6 494	6 591	13
Energia	1 056	1 206	
Elektrienergia	690	752	
Soojusenergia	366	454	
Veevarustusteenused	25	22	
Mitmesugused bürookulud	4 596	6 237	
Koolituskulud	13	32	
Riiklikud ja kohalikud maksud	48	0	
Tööjõukulud	7 900	7 900	14, 15
Muud	67	61	
Juhtimine, raamatupidamine	7 791	7 215	
Kokku üldhalduskulud	27 990	29 264	

Lisa 13 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	6 497	7 046
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	6 480	6 480
1-5 aasta jooksul	22 680	0

Lisa 14 Tööjõukulud
(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	6 796	6 821
Sotsiaalmaksud	2 249	2 256
Kokku tööjõukulud	9 045	9 077
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled
(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	464
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	140	1 140
Kokku nõuded ja ettemaksed	140	1 604
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	456	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	814	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	326	251
Kokku võlad ja ettemaksed	1 596	251

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 885	1 892
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	144
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	0
Kokku müüdud	2 125	2 036

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	15 889	8 962
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 081	13 044
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 247	3 331
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 081	10 905
Kokku ostetud	36 298	36 242

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	7 900	7 900

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2025

ERI KINNISVARA OÜ (registrikood: 10476241) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Andres Teder	Juhatuse liige	16.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52
Kokku	-859
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-859
Kokku	-859

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52
Kokku	-859
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-859
Kokku	-859

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	128917	100.00%	Jah