

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 24.03.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: eve@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalaks on jätkuvalt finantsnõustamisteenuse osutamine äriklientidele. 2011.a tegeleti projektipõhiselt erinevatele kinnisvaraarendusprojektidele teostatavus-, tasuvus- ja investeeringuanalüüside koostamisega ning finantseerimis- ja kapitalistruktuuride väljatöötamise ja taotlemisega s.h kinnisvaraprojektidele finantseeringute taotlemiseks vajalike pakettide koostamisega. Igakuiselt osutati majandusarvestusalaseid teenuseid erinevatele ettevõtetele.

Lisaks eeltoodule nõustab ettevõtte erinevatele projektidele vajalike finantseerimis- ja kapitaliallikate leidmisel ning pikaajaliste finantseeringute andmisel. 2011.a sõlmiti vararendi ehk *lease-back* tehing. Teostatakse ka kaubanduslikukinnisvara turuuuringuid.

Hetkel töötab ettevõttes tööettevõtulepingu alusel kolm töötajat vastavalt nõutavatele tellimustele.

2012.a planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2011	
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	91,8	
Ärentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	91,0	
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	50,6	
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	46,3	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,9	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	24.03.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29 332	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	4 611	0	3
Kokku käibevara	33 943	2 500	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	128 781	0	3
Materiaalne põhivara	147 516	0	6
Kokku põhivara	276 297	0	
Kokku varad	310 240	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	36 734	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	36 734	0	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	116 455	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	116 455	0	
Kokku kohustused	153 189	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 551	0	
Kokku omakapital	157 051	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	310 240	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	24.03.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	168 369	11
Mitmesugused tegevuskulud	-755	
Tööjõukulud	-6 592	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 764	6
Ärikasum (kahjum)	153 258	
Finantstulud ja -kulud	1 293	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 551	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 551	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	24.03.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	153 258	
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 764	6
Kokku korrigeerimised	7 764	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	153 189	
Kokku rahavood äritegevusest	314 203	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-155 280	6
Antud laenud	-135 572	
Antud laenude tagasimaksed	3 484	
Laekunud intressid	87	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-287 281	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	32 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-32 000	
Makstud intressid	-90	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-90	
Kokku rahavood	26 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 332	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
24.03.2011	0	0	0
Emiteeritud osakapital	2 500	0	2 500
24.03.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	154 551	154 551
31.12.2011	2 500	154 551	157 051

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Kinnisvara Finantsteenused OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse sularaha ja arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning 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 nõuetelt intressitulu.

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 allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mida ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest 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. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Seadmed 20 %

Inventar, mööbel 20 %

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2011. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2010. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole äriilestele otsustele. Äriühing käsitleb aastaaruande koostamisel seotud isikutena juhtkonna liiget ja ettevõtteid, kes on aruandva ettevõttega ühise kontrolli all.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	24.03.2011
Arvelduskontod	29 332	2 500
Kokku raha	29 332	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	24.03.2011	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	0	4
Muud nõuded	133 384	0	5
Laenunõuded	132 088	0	
Intressinõuded	1 296	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 392	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 064
Üksikisiku tulumaks	0	100
Sotsiaalmaks	0	164
Kohustuslik kogumispension	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	21
Ettemaksukonto jääk	8	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	5 354

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	132 088	3 307	128 781	0
Intressinõuded	1 296	1 296	0	0
Kokku muud nõuded	133 384	4 603	128 781	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	52 650	52 650	102 630	155 280
Muud ostud ja parendused	52 650	52 650	102 630	155 280
Amortisatsioonikulu	-2 632	-2 632	-5 132	-7 764
31.12.2011				
Soetusmaksumus	52 650	52 650	102 630	155 280
Akumuleeritud kulum	-2 632	-2 632	-5 132	-7 764
Jääkmaksumus	50 018	50 018	97 498	147 516

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 111	
Võlad töövõtjatele	84	
Maksuvõlad	5 354	4
Muud võlad	116 640	8
Muud viitvõlad	185	
Muud võlad	116 455	
Kokku võlad ja ettemaksed	153 189	

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	185	185	0	0
Muud võlad	116 455	0	116 455	0
Kokku muud võlad	116 640	185	116 455	0

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	122 095
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	32 456
Kokku tingimuslikud kohustused	154 551

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	24.03.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	24.03.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	168 369
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	168 369
Kokku müügitulu	168 369
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Finantsnõustamine	160 269
Seadmete jm materiaalse vara rentimine	8 100
Kokku müügitulu	168 369

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	24.03.2011 - 31.12.2011
Palgakulu	4 905
Sotsiaalmaksud	1 687
Kokku tööjõukulud	6 592
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	24.03.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	1 383
Intressitulu hoiustelt	7
Intressitulu laenudelt	1 376
Intressikulud	-90
Intressikulu laenudelt	-90
Kokku finantstulud ja -kulud	1 293

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	133 384	147 511

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	24.03.2011 - 31.12.2011
Arvestatud tasu	2 000

Aruande digitaalallkirjad

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 24.03.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KIRS	Juhatuse liige	01.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 551
Kokku	154 551
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	104 551
Kokku	154 551

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 551
Kokku	154 551
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	104 551
Kokku	154 551

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	160269	95.19%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	8100	4.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Kirs	47409282724		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	eve@astri.ee