

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kinnistulaen OÜ

registrikood: 12567781

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 32-3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10118

e-posti aadress: info@kinnistulaen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing Kinnistulaen on asutatud 11.novembril 2013.aastal. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara tagatise laenude väljastamine.

Osaühingu krediidipoliitika on konservatiivne, mis väljendub ka toimivas laenuportfellis.

Osaühingu 2018 aasta kasum oli 7 664 eurot, 2017 aasta kasum oli 4 531 eurot.

Osaühingus oli tööil üks töötaja, kellele maksti töötasu koos sotsiaalmaksudega 3 211 eurot, 2017 aastal 4 260 eurot.

Juhatus on ühe-liikmeline. 2017. a maksti juhatuse liikmele juhatuseliikme tasu koos maksudega 14 131 eurot, 2018.a juhatuseliikme tasu ei makstud.

Juhatuse hinnangul on osaühing jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kinnistulaen OÜ finantssuhtarvud:

	2018	2017
Kasum	7 664	4 531
Müügitulu	81 837	113 351
Käibe kasv %	27,80	-
Kasumi kasv %	69,15	-60,69
Puhasrentaablus%	9,36	4
Varade rentaablus ROA %	1,95	0,84
Omakapitali rentaablus ROE %	12,31	8,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	4,92	2,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018- müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2018- puhaskasum 2017)/ puhaskasum 2017*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku *100

ROE% = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 584	9 963	
Nõuded ja ettemaksed	184 945	226 627	2
Kokku käibevarad	218 529	236 590	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	173 963	301 263	2
Kokku põhivarad	173 963	301 263	
Kokku varad	392 492	537 853	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	44 328	96 134	4
Võlad ja ettemaksed	110	2 380	5
Kokku lühiajalised kohustised	44 438	98 514	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	285 771	384 720	4
Kokku pikaajalised kohustised	285 771	384 720	
Kokku kohustised	330 209	483 234	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 619	88	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 664	4 531	
Kokku omakapital	62 283	54 619	
Kokku kohustised ja omakapital	392 492	537 853	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	81 837	113 350	7
Mitmesugused tegevuskulud	-16 062	-18 989	8
Tööjõukulud	-3 211	-18 392	9
Muud ärikulud	0	-74	
Ärikasum (kahjum)	62 564	75 895	
Intressikulud	-54 900	-62 589	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 664	13 306	
Tulumaks	0	-8 775	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 664	4 531	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistulaen OÜ 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kinnistulaen OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruadne koostamisel on kasutatud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Müügituluna kajastatakse väljastatud laenudega seonduvaid laenutasud, intressitulu ning viiviseid hilinenud maksete eest. Kasutatakse kasumiaruande I skeemi.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond (juhatus ja nõukogu) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	358 136	184 173	120 554	53 409
Laenunõuded	356 121	182 158	120 554	53 409
Intressinõuded	2 015	2 015	0	0
Ettemaksed	772	772	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	358 908	184 945	120 554	53 409

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	527 064	225 801	214 007	87 256
Laenunõuded	523 774	222 511	214 007	87 256
Intressinõuded	3 290	3 290	0	0
Ettemaksed	826	826	0	0
Muud makstud ettemaksed	826	826	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	527 890	226 627	214 007	87 256

Aruandeaastal väljastati uusi laene 68 400 eurot intressimääraga 13,5-26% ja tagasimaksetähtajaga kuni 10 aastat, 2017. a 10 000 eurot. Tagasi laekunud laenudelt teeniti intresse 79 574 eurot (2017.a. 100 081 eurot) ja kõrvalnõuetest saadi 2 263 eurot (2017.a. 13 269). Antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega. Laenunõuetele on lähtudes nende lakumise tõenäosusest tehtud allhindlusi 2018 aastal summas 11 146 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	40	290
Sotsiaalmaks	66	478
Töötuskindlustusmaksed	2	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	108	780

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	44 328	44 328			10%	EUR	2026
Lühiajalised laenud kokku	44 328	44 328					
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	285 771	0	178 641	107 130	10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	285 771	0	178 641	107 130			
Laenukohustised kokku	330 099	44 328	178 641	107 130			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapool	44 711	44 711			12%	EUR	11.07.2025
Äriühingud	51 423	51 423			10%	EUR	15.08.2026
Lühiajalised laenud kokku	96 134	96 134					
Pikaajalised võlakirjad							
Seotud osapool	28 738	0	28 738	0	12%	EUR	11.07.2025
Äriühingud	355 982	0	186 136	169 846	10%	EUR	15.08.2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	384 720	0	214 874	169 846			
Laenukohustised kokku	480 854	96 134	214 874	169 846			

Saadud laenud on antud välja äriühingutele ja eraisikutele tarbimislaenudeks. Välja antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega.

Aruandeaastal tasus Kinnistulaen OÜ laenu intresse 54 900 eurot, 2017. aastal 62 589 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2	2
Maksuvõlad	108	108
Kokku võlad ja ettemaksed	110	110
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	600	600
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000
Maksuvõlad	780	780
Kokku võlad ja ettemaksed	2 380	2 380

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	2	2
Kinnistulaen OÜ osakud kuuluvad ja Fort Finance OÜle. 31.12.2018 seisuga on ettevõtte jaotamata kasumit summas 12 283 eurot, mille dividendideks väljamaksmisel peab tasuma tulumaksu 3 071 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	81 837	113 350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 837	113 350
Kokku müügitulu	81 837	113 350
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu laenu andmine saadud intressid	81 837	113 350
Kokku müügitulu	81 837	113 350

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	296	5 241
Laenuandmise ja sissenõudmisega seotud kulud	9 045	8 523
Muud	6 721	5 225
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 062	18 989

Laenude andmise ja sissenõudmise kulud sisaldab notaritasusid, kinnisvara hindamisteenust, krediidiinfot, riigilõive.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	2 400	13 809
Sotsiaalmaksud	811	4 583
Kokku tööjõukulud	3 211	18 392
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	73 449

2018	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
juriidilisest isikust omanik	73 449	10%	EUR

2017	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
juriidilisest isikust omanik	133 593	10%	EUR

Osaühingul ei ole seotud osapooltega tehtud soodustatud tingimustel tehinguid.
Juhatuse liikme lepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettvõttele täiendavaid kulusid ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2019

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BARANOV	Juhatuse liige	23.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 664
Kokku	12 283

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	81837	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fort Finance OÜ	12548973	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@kinnistulaen.ee