

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012
aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

tänavaga 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Tulumaks	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalaks on finantsnõustamisteenuse osutamine äriklientidele. Koostatakse arendusprojektide teostatavus-, tasuvus- ja investeeringuanalüüse. Tegeletakse finantseerimis- ja kapitalistruktuuride väljatöötamise ning finantseeringute taotlemisega krediidiettevõtelt s.h projektidele finantseeringute taotlemiseks vajalike pakettide koostamise ja esitamisega. 2012.a hakati projektipõhiselt klientide tellimisel koostama ka kinnisvarainvesteeringute hindamisaruandeid. Jooksvalt osutati ka majandusarvestusalaseid teenuseid. Lisaks eeltoodule nõustab ettevõtte ärikliente erinevatele projektidele vajalike finantseerimis- ja kapitaliallikate leidmisel ning tegeleb pikaajaliste finantseeringute andmisega. Vastavalt tellimustele teostatakse ka ärikinnisvara turuuuringuid.

Hetkel töötab ettevõttes tööettevõtulepingu alusel kolm töötajat vastavalt nõutavatele tellimustele.

2013.a planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusala EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	541	29 332	2
Nõuded ja ettemaksed	13 045	4 611	3
Kokku käibevara	13 586	33 943	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	434 240	128 781	3
Materiaalne põhivara	126 910	147 516	6
Kokku põhivara	561 150	276 297	
Kokku varad	574 736	310 240	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	102 952	36 734	8
Kokku lühiajalised kohustused	102 952	36 734	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	109 400	0	7
Võlad ja ettemaksed	85 399	116 455	8
Kokku pikaajalised kohustused	194 799	116 455	
Kokku kohustused	297 751	153 189	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 551	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 934	154 551	
Kokku omakapital	276 985	157 051	
Kokku kohustused ja omakapital	574 736	310 240	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	24.03.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	216 749	168 369	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 005	-755	
Tööjõukulud	-8 540	-6 592	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-31 056	-7 764	6
Ärikasum (kahjum)	175 148	153 258	
Finantstulud ja -kulud	8 077	1 293	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	183 225	154 551	
Tulumaks	-13 291	0	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 934	154 551	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	24.03.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	175 148	153 258	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	31 056	7 764	6
Kokku korrigeerimised	31 056	7 764	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5	-8	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 129	153 189	
Kokku rahavood äritegevusest	178 080	314 203	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 450	-155 280	6
Antud laenud	-337 050	-135 572	
Antud laenude tagasimaksed	31 507	3 484	
Laekunud intressid	187	87	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-315 806	-287 281	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	216 600	32 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-107 200	-32 000	
Makstud intressid	-465	-90	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	108 935	-90	
Kokku rahavood	-28 791	26 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 332	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 791	26 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	541	29 332	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	169 934	169 934
Makstud dividendid	0	-50 000	-50 000
31.12.2012	2 500	274 485	276 985

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 Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas 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 laekuvas 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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2012. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2011. 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 omapäraslt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 ärilistele 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	541	29 332
Kokku raha	541	29 332

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	0	4
Muud nõuded	447 282	13 042	434 240	0	5
Laenunõuded	437 631	3 391	434 240	0	
Intressinõuded	9 651	9 651	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 285	13 045	434 240	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	0	0	4
Muud nõuded	133 384	4 603	128 781	0	5
Laenunõuded	132 088	3 307	128 781	0	
Intressinõuded	1 296	1 296	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 392	4 611	128 781	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	13 291	0	0
Käibemaks	0	6 716	0	5 064
Üksikisiku tulumaks	0	112	0	100
Sotsiaalmaks	0	186	0	164
Kohustuslik kogumispension	0	11	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	24	0	21
Ettemaksukonto jääk	3		8	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	20 340	8	5 354

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	437 631	3 391	434 240	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Intressinõuded	9 651	9 651	0	0	-	EUR	2013.a.
Kokku muud nõuded	447 282	13 042	434 240	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	132 088	3 307	128 781	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Intressinõuded	1 296	1 296	0	0	-	EUR	2012.a.
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
Ostud ja parendused	0	0	10 450	10 450
Muud ostud ja parendused	0	0	10 450	10 450
Amortisatsioonikulu	-10 530	-10 530	-20 526	-31 056
31.12.2012				
Soetusmaksumus	52 650	52 650	113 080	165 730
Akumuleeritud kulum	-13 162	-13 162	-25 658	-38 820
Jääkmaksumus	39 488	39 488	87 422	126 910

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõtte	27 400	0	27 400	0	3,0 %	EUR	2014.a.
Pikaajalised laenud kokku	27 400	0	27 400	0			
Muud laenukohustused							
Muu laen	82 000	0	82 000	0	-	EUR	2014.a.
Muud laenukohustused kokku	82 000	0	82 000	0			
Laenukohustused kokku	109 400	0	109 400	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	117 742	32 343	85 399	0	
Võlad töövõtjatele	84	84	0	0	
Maksuvõlad	20 340	20 340	0	0	4
Muud võlad	50 185	50 185	0	0	
Dividendivõlad	50 000	50 000	0	0	
Muud viitvõlad	185	185	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	188 351	102 952	85 399	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	147 566	31 111	116 455	0	
Võlad töövõtjatele	84	84	0	0	
Maksuvõlad	5 354	5 354	0	0	4
Muud võlad	185	185	0	0	
Muud viitvõlad	185	185	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	153 189	36 734	116 455		

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	216 843	122 095
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	57 642	32 456
Kokku tingimuslikud kohustused	274 485	154 551

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	24.03.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	216 749	168 369
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	216 749	168 369
Kokku müügitulu	216 749	168 369
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	184 349	160 269
Seadmete jm materiaalse vara rentimine	32 400	8 100
Kokku müügitulu	216 749	168 369

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	24.03.2011 - 31.12.2011
Palgakulu	6 354	4 905
Sotsiaalmaksud	2 186	1 687
Kokku tööjõukulud	8 540	6 592
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	24.03.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	8 542	1 383
Intressitulu hoiustelt	2	7
Intressitulu laenudelt	8 540	1 376
Intressikulud	-465	-90
Intressikulu laenudelt	-465	-90
Kokku finantstulud ja -kulud	8 077	1 293

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		24.03.2011 - 31.12.2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	50 000	13 291	0	0
Eesti	50 000	13 291	0	0
Kokku	50 000	13 291	0	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	447 282	199 840	133 384	147 511

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 450	34 972	337 050	31 507	169 000	87 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	24.03.2011 - 31.12.2011
Arvestatud tasu	2 400	2 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KIRS	Juhatuse liige	30.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 934
Kokku	274 485
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	174 485
Kokku	274 485

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 934
Kokku	274 485
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	174 485
Kokku	274 485

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	184349	85.05%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	32400	14.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Kirs	47409282724	Era tänav 1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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