

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Tulumaks	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14

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. Alates 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.

2014.a planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusala EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 002	541	
Nõuded ja ettemaksed	14 347	13 045	2
Kokku käibevara	33 349	13 586	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	457 032	434 240	2
Materiaalne põhivara	133 264	126 910	5
Kokku põhivara	590 296	561 150	
Kokku varad	623 645	574 736	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	268 958	102 952	7
Kokku lühiajalised kohustused	268 958	102 952	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	109 400	6
Võlad ja ettemaksed	54 343	85 399	7
Kokku pikaajalised kohustused	54 343	194 799	
Kokku kohustused	323 301	297 751	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 485	104 551	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 359	169 934	
Kokku omakapital	300 344	276 985	
Kokku kohustused ja omakapital	623 645	574 736	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	193 824	216 749	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 495	-2 005	
Tööjõukulud	-9 037	-8 540	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-33 146	-31 056	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	140 146	175 148	
Intressikulud	-1 843	-465	
Muud finantstulud ja -kulud	11 638	8 542	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	149 941	183 225	
Tulumaks	-26 582	-13 291	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 359	169 934	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	140 146	175 148	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	33 146	31 056	5
Kokku korrigeerimised	33 146	31 056	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 794	5	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 368	-28 129	
Kokku rahavood äritegevusest	176 866	178 080	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-39 500	-10 450	5
Antud laenud	-332 150	-337 050	
Antud laenude tagasimaksed	310 440	31 507	
Laekunud intressid	14 048	187	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-47 162	-315 806	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	80 000	216 600	
Saadud laenude tagasimaksed	-189 400	-107 200	
Makstud intressid	-1 843	-465	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-111 243	108 935	
Kokku rahavood	18 461	-28 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	541	29 332	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 461	-28 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 002	541	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	123 359	123 359
Makstud dividendid	0	-100 000	-100 000
31.12.2013	2 500	297 844	300 344

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2013. aasta 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 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 vähendamisena.

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.

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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2013. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2012. 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 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 ärioludele otsustele. Äriühing käsitleb aastaaruande koostamisel seotud isikutena juhatuse liiget ja ettevõtteid, mis on aruandva ettevõttega ühise kontrolli all.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 797	4 797	0	0	3
Muud nõuded	466 582	9 550	457 032	0	4
Laenunõuded	459 341	2 309	457 032	0	
Intressinõuded	7 241	7 241	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 379	14 347	457 032	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	0	3
Muud nõuded	447 282	13 042	434 240	0	4
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	39 873	0	13 291
Käibemaks	4 793	0	0	6 716
Üksikisiku tulumaks	0	113	0	112
Sotsiaalmaks	0	186	0	186
Kohustuslik kogumispension	0	11	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	24
Ettemaksukonto jääk	4		3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 797	40 200	3	20 340

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	459 341	2 309	457 032	0	3,0 %	EUR	2015.a.
Intressinõuded	7 241	7 241	0	0	-		2014.a.
Kokku muud nõuded	466 582	9 550	457 032	0			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	39 500	39 500	0	39 500
Muud ostud ja parendused	39 500	39 500	0	39 500
Amortisatsioonikulu	-10 530	-10 530	-22 616	-33 146
31.12.2013				
Soetusmaksumus	92 150	92 150	113 080	205 230
Akumuleeritud kulum	-23 692	-23 692	-48 274	-71 966
Jääkmaksumus	68 458	68 458	64 806	133 264

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraettevõte	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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	132 832	78 489	54 343	0	
Võlad töövõtjatele	84	84	0	0	
Maksuvõlad	40 200	40 200	0	0	3
Muud võlad	150 185	150 185	0	0	
Dividendivõlad	150 000	150 000	0	0	
Muud viitvõlad	185	185	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	323 301	268 958	54 343	0	

	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	3
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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	235 297	216 843
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	62 547	57 642
Kokku tingimuslikud kohustused	297 844	274 485

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	193 824	216 749
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	193 824	216 749
Kokku müügitulu	193 824	216 749
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	161 424	184 349
Seadmete jm materiaalse vara rentimine	32 400	32 400
Kokku müügitulu	193 824	216 749

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	6 744	6 354
Sotsiaalmaksud	2 293	2 186
Kokku tööjõukulud	9 037	8 540
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	26 582	50 000	13 291
Eesti	100 000	26 582	50 000	13 291
Kokku	100 000	26 582	50 000	13 291

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	466 582	132 984	447 282	199 840

2013	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	49 403	47 117	332 150	310 440	0	82 000
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		
	2013	2012
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KIRS	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 359
Kokku	297 844
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	247 844
Kokku	297 844

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 359
Kokku	297 844
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	247 844
Kokku	297 844

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	161424	83.28%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	32400	16.72%	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