

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014
aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Tulumaks	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	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. 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.

2015.aastal planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalad EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 224	19 002	
Nõuded ja ettemaksed	37 724	14 347	2
Kokku käibevara	43 948	33 349	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	650 649	457 032	2
Materiaalne põhivara	123 218	133 264	5
Kokku põhivara	773 867	590 296	
Kokku varad	817 815	623 645	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	327 392	268 958	7
Kokku lühiajalised kohustused	327 392	268 958	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	54 287	54 343	7
Kokku pikaajalised kohustused	54 287	54 343	
Kokku kohustused	381 679	323 301	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 844	174 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	185 792	123 359	
Kokku omakapital	436 136	300 344	
Kokku kohustused ja omakapital	817 815	623 645	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	237 504	193 824	9
Muud äritulud	84	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 067	-11 495	
Tööjõukulud	-12 307	-9 037	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-41 046	-33 146	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	182 168	140 146	
Intressikulud	0	-1 843	
Muud finantstulud ja -kulud	13 751	11 638	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	195 919	149 941	
Tulumaks	-10 127	-26 582	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	185 792	123 359	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	182 168	140 146	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41 046	33 146	5
Kokku korrigeerimised	41 046	33 146	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-627	-4 794	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 749	8 368	
Kokku rahavood äritegevusest	220 838	176 866	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-31 000	-39 500	5
Antud laenud	-240 602	-332 150	
Antud laenude tagasimaksed	37 140	310 440	
Laekunud intressid	846	14 048	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-233 616	-47 162	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	80 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-189 400	
Makstud intressid	0	-1 843	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-111 243	
Kokku rahavood	-12 778	18 461	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 002	541	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 778	18 461	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 224	19 002	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	185 792	185 792
Makstud dividendid	0	-50 000	-50 000
31.12.2014	2 500	433 636	436 136

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2014. aasta 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 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 intressitulust.

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 akumuliseeritud 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	5 aastat
Inventar, mööbel	5 aastat

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. 2014. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2013. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2015.a. on maksumääraks 20/80 ja tulenevalt sellest on seisuga 31.12.2014.a. väljamaksmata dividendidelt arvestatavad tulumaksukohustust korrigeeritud. 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 äriplaneerimisele. Äriühing käsitleb aastaaruande koostamisel seotud isikutena juhatuse liiget ja ettevõtteid, mis on aruandva ettevõttega ühise kontrolli all.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 691	2 691	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 691	2 691	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 733	2 733	0	0	3
Muud nõuded	682 949	32 300	650 649	0	4
Laenunõuded	662 803	12 154	650 649	0	
Intressinõuded	20 146	20 146	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	688 373	37 724	650 649	0	
	31.12.2013	Jaotus järelejäanud 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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	50 000	0	39 873
Käibemaks	2 727	0	4 793	0
Üksikisiku tulumaks	0	176	0	113
Sotsiaalmaks	0	287	0	186
Kohustuslik kogumispension	0	18	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	26	0	17
Ettemaksukonto jääk	6		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 733	50 507	4 797	40 200

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	662 803	12 154	650 649	0	2,5-3,0 %	EUR	2018.a.
Intressinõuded	20 146	20 146	0	0	-	EUR	2015.a.
Kokku muud nõuded	682 949	32 300	650 649	0			

	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			

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	0	0	31 000	31 000
Muud ostud ja parendused	0	0	31 000	31 000
Amortisatsioonikulu	-18 430	-18 430	-22 616	-41 046
31.12.2014				
Soetusmaksumus	92 150	92 150	144 080	236 230
Akumuleeritud kulum	-42 122	-42 122	-70 890	-113 012
Jääkmaksumus	50 028	50 028	73 190	123 218

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	346 909	235 297
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	86 727	62 547
Kokku tingimuslikud kohustused	433 636	297 844

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	131 172	76 885	54 287	0	
Maksuvõlad	50 507	50 507	0	0	3
Muud võlad	200 000	200 000	0	0	
Dividendivõlad	200 000	200 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	381 679	327 392	54 287	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	237 504	193 824
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	237 504	193 824
Kokku müügitulu	237 504	193 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	205 104	161 424
Seadmete jm materiaalse vara rentimine	32 400	32 400
Kokku müügitulu	237 504	193 824

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	9 191	6 744
Sotsiaalmaksud	3 116	2 293
Kokku tööjõukulud	12 307	9 037
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	50 000	10 127	100 000	26 582
Eesti	50 000	10 127	100 000	26 582
Kokku	50 000	10 127	100 000	26 582

Alates 01.01.2015.a. kehtima hakanud maksumäära muutusest tulenevalt on seisuga 31.12.2014.a. väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksu tasumise kohustust korrigeeritud ja 2014.a. tulumaksu summat 13 291 eurot vähendatud summas 3 164 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	685 639	131 043	466 582	132 984

2014	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	31 000	38 754	240 602	37 140	0	0
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2015

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE KIRS	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	185 792
Kokku	433 636
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	247 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	185 792
Kokku	433 636
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	205104	86.36%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	32400	13.64%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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