

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

tänavanimi, maja number: Viljandi mnt 13

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihthumber: 50412

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: eve@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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.

2017. aastal töötas ettevõttes tööettevõtulepingu alusel kaks töötajat.

2018.aastal planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalad EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 386	21 082	
Nõuded ja ettemaksed	61 365	70 097	2
Kokku käibevarad	74 751	91 179	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 127 869	903 300	2
Materiaalsed põhivarad	20 300	36 490	5
Kokku põhivarad	1 148 169	939 790	
Kokku varad	1 222 920	1 030 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	266 323	255 250	7
Kokku lühiajalised kohustised	266 323	255 250	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	176 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	70 500	70 500	7
Kokku pikaajalised kohustised	246 500	70 500	
Kokku kohustised	512 823	325 750	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	552 719	522 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 878	180 525	
Kokku omakapital	710 097	705 219	
Kokku kohustised ja omakapital	1 222 920	1 030 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	203 419	217 172	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 346	-1 799	
Tööjõukulud	-10 774	-13 985	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 190	-39 482	5
Ärikasum (kahjum)	175 109	161 906	
Intressitulud	17 269	18 691	
Intressikulud	0	-72	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	192 378	180 525	
Tulumaks	-37 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 878	180 525	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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 lähendina 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2017. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2016. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 –kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 327	8 327	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 327	8 327	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	0	0	3
Muud nõuded	1 180 901	53 032	1 127 869	0	4
Laenunõuded	1 132 669	4 800	1 127 869	0	
Intressinõuded	48 232	48 232	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 189 234	61 365	1 127 869	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 132	9 132	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 132	9 132	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	0	3
Muud nõuded	964 261	60 961	903 300	0	4
Laenunõuded	907 980	4 680	903 300	0	
Intressinõuded	56 281	56 281	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	973 397	70 097	903 300	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	62 500	0	50 000
Käibemaks	0	3 313	0	4 559
Üksikisiku tulumaks	0	129	0	168
Sotsiaalmaks	0	222	0	287
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	18
Töötuskindlustusmaksed	0	16	0	21
Ettemaksukonto jääk	6		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	66 193	4	55 053

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 132 669	4 800	1 127 869	0			
Mitmed ettevõtjad	1 132 669	4 800	1 127 869	0	2,0%	EUR	2018-2019
Intressinõuded	48 232	48 232	0	0			
Mitmed ettevõtjad	48 232	48 232	0	0		EUR	2018
Kokku muud nõuded	1 180 901	53 032	1 127 869	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	907 980	4 680	903 300	0			
Mitmed ettevõtjad	907 980	4 680	903 300	0	2,0%	EUR	2018
Intressinõuded	56 281	56 281	0	0			
Mitmed ettevõtjad	56 281	56 281	0	0		EUR	2017
Kokku muud nõuded	964 261	60 961	903 300	0			

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	92 150	92 150	144 080	236 230
Akumuleeritud kulum	-60 552	-60 552	-99 706	-160 258
Jääkmaksumus	31 598	31 598	44 374	75 972
Amortisatsioonikulu	-15 798	-15 798	-23 684	-39 482
31.12.2016				
Soetusmaksumus	92 150	92 150	144 080	236 230
Akumuleeritud kulum	-76 350	-76 350	-123 390	-199 740
Jääkmaksumus	15 800	15 800	20 690	36 490
Amortisatsioonikulu	-7 900	-7 900	-8 290	-16 190
31.12.2017				
Soetusmaksumus	92 150	92 150	144 080	236 230
Akumuleeritud kulum	-84 250	-84 250	-131 680	-215 930
Jääkmaksumus	7 900	7 900	12 400	20 300

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtja	176 000	0	176 000	0	2,0%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	176 000	0	176 000	0			
Laenukohustised kokku	176 000	0	176 000	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	70 630	130	70 500	0	
Maksuvõlad	66 193	66 193	0	0	3
Muud võlad	200 000	200 000	0	0	
Dividendivõlad	200 000	200 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	336 823	266 323	70 500	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	70 697	197	70 500	0	
Maksuvõlad	55 053	55 053	0	0	3
Muud võlad	200 000	200 000	0	0	
Dividendivõlad	200 000	200 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	325 750	255 250	70 500	0	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	203 419	217 172
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	203 419	217 172
Kokku müügitulu	203 419	217 172
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	203 419	192 872
Seadmete jm materiaalse vara rentimine	0	24 300
Kokku müügitulu	203 419	217 172

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	8 052	10 452
Sotsiaalmaksud	2 722	3 533
Kokku tööjõukulud	10 774	13 985
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 189 228	70 500	917 112	70 500

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 052	0	32 352

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	0	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE TOOTS	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	552 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 878
Kokku	707 597
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	552 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 878
Kokku	707 597
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	203419	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Toots	47409282724	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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