

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihthumber: 50501

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	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalaks on finantsnõustamise teenuste osutamine äriklientidele. Koostatakse arendusprojektide teostatavus-, tasuvus- ja investeeringuanalüüse. Tegeletakse ettevõtete finantseerimis- ja kapitalistruktuuride väljatöötamise ning finantseeringute taotlemisega finantseerimisettevõtetelt (s.h projektidele finantseeringute taotlemiseks vajalike pakettide koostamisega). Alates 2012.a hakati projektipõhiselt klientide tellimisel koostama ka kinnisvarainvesteeringute hindamisaruandeid ning jooksvalt osutatakse majandusarvestusalaseid (s.h raamatupidamine, laoarvestus jne) teenuseid tootlustusettevõtetele. Lisaks eeltoodule nõustab ettevõtte ärikliente erinevatele projektidele vajalike finantseerimis- ja kapitaliallikate leidmisel ning tegeleb pikaajaliste finantseeringute andmisega. Vastavalt tellimustele teostatakse ka ärikinnisvara turu-uuringuid ja finantsarvestusalaseid väljaõppe ja täienduskoolitusi erinevate ettevõtete juhtisikutele.

2020.a esimeses pooles olid ettevõtte tegevus- ja majandusnäitajad mõjutatud ülemaailmsest COVID-19 kriisist ning riigis kehtestatud eriolukorrast. Seda eeskätt sellest, et ettevõtte põhiklientuur ja sihtgrupp on olnud senini peamiselt kaubandusliku kinnisvara ettevõtted (s.h kaubanduskeskused) ning tootlustusettevõtted. Tänu sellele, et ettevõtte kvalifitseerus riiklikele toetusmeetmetele (töötasu hüvitise määramine, maksude ajatamine) on ettevõtte läbitöötanud oma arengustrateegiad: täiendanud enda poolt osutatavate teenuste valikut (finantsjuhtimise väljaõppe ja täienduskoolitus) ja laiendanud sihtgruppide valikut, kellele osutada teenuseid.

2019. aastal töötas ettevõttes töölepingu alusel üks töötaja ja tööettevõtulepingu alusel kolm töötajat.

2020.aastal planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalad EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 045	59 800	
Nõuded ja ettemaksed	113 577	86 521	2
Kokku käibevarad	137 622	146 321	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 644 808	1 439 940	2
Materiaalsed põhivarad	61 698	6 200	5
Kokku põhivarad	1 706 506	1 446 140	
Kokku varad	1 844 128	1 592 461	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	564 829	445 818	7
Kokku lühiajalised kohustised	564 829	445 818	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	334 000	326 000	6
Võlad ja ettemaksed	130 324	70 500	7
Kokku pikaajalised kohustised	464 324	396 500	
Kokku kohustised	1 029 153	842 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	647 643	557 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 832	190 046	
Kokku omakapital	814 975	750 143	
Kokku kohustised ja omakapital	1 844 128	1 592 461	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	221 652	241 047	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 472	-3 855	
Tööjõukulud	-19 136	-10 774	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 054	-14 100	5
Ärikasum (kahjum)	189 990	212 318	
Intressitulud	12 376	19 881	
Intressikulud	-6 616	-4 653	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 918	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 832	227 546	
Tulumaks	-25 000	-37 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 832	190 046	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2019. 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. 2019. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2018. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt. Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 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 kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 juhatuse liiget ja ettevõtteid, mis on aruandva ettevõttega ühise kontrolli all.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26 846	26 846	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	26 846	26 846	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 354	6 354	0	0	3
Muud nõuded	1 725 185	80 377	1 644 808	0	4
Laenunõuded	1 644 808	0	1 644 808	0	
Intressinõuded	80 377	80 377	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 758 385	113 577	1 644 808	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 184	17 184	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 184	17 184	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0	3
Muud nõuded	1 509 276	69 336	1 439 940	0	4
Laenunõuded	1 441 259	1 319	1 439 940	0	
Intressinõuded	68 017	68 017	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 526 461	86 521	1 439 940	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	112 500	0	87 500
Käibemaks	6 349	0	0	6 426
Üksikisiku tulumaks	0	178	0	129
Sotsiaalmaks	0	469	0	222
Kohustuslik kogumispension	0	18	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	34	0	16
Ettemaksukonto jääk	5		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 354	113 199	1	94 306

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 644 808	0	1 644 808	0			
Mitmed ettevõtjad	1 644 808	0	1 644 808	0	2,0%	EUR	2021-2023
Intressinõuded	80 377	80 377	0	0			
Mitmed ettevõtjad	80 377	80 377	0	0		EUR	2020
Kokku muud nõuded	1 725 185	80 377	1 644 808	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 441 259	1 319	1 439 940	0			
Mitmed ettevõtjad	1 441 259	1 319	1 439 940	0	2,0%	EUR	2019-2020
Intressinõuded	68 017	68 017	0	0			
Mitmed ettevõtjad	68 017	68 017	0	0		EUR	2019
Kokku muud nõuded	1 509 276	69 336	1 439 940	0			

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	92 150	144 080	236 230
Akumuleeritud kulum	-84 250	-131 680	-215 930
Jääkmaksumus	7 900	12 400	20 300
Amortisatsioonikulu	-7 900	-6 200	-14 100
31.12.2018			
Soetusmaksumus	92 150	144 080	236 230
Akumuleeritud kulum	-92 150	-137 880	-230 030
Jääkmaksumus	0	6 200	6 200
Ostud ja parendused	17 887	46 665	64 552
Muud ostud ja parendused	17 887	46 665	64 552
Amortisatsioonikulu	-497	-8 557	-9 054
31.12.2019			
Soetusmaksumus	110 037	190 745	300 782
Akumuleeritud kulum	-92 647	-146 437	-239 084
Jääkmaksumus	17 390	44 308	61 698

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtjad	334 000	0	334 000	0	2,0%	EUR	2021-2023
Pikaajalised laenud kokku	334 000	0	334 000	0			
Laenukohustised kokku	334 000	0	334 000	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Mitmed ettevõtjad	326 000	0	326 000	0	2,0%	EUR	2020-2023
Pikaajalised laenud kokku	326 000		326 000				
Laenukohustised kokku	326 000	0	326 000	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	130 507	183	130 324	0	
Maksuvõlad	113 199	113 199	0	0	3
Muud võlad	451 447	451 447	0	0	
Intressivõlad	47	47	0	0	
Dividendivõlad	450 000	450 000	0		
Muud viitvõlad	1 400	1 400	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	695 153	564 829	130 324	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	70 612	112	70 500	0	
Maksuvõlad	94 306	94 306	0	0	3
Muud võlad	351 400	351 400	0	0	
Dividendivõlad	350 000	350 000	0	0	
Muud viitvõlad	1 400	1 400	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	516 318	445 818	70 500	0	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	221 652	241 047
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	221 652	241 047
Kokku müügitulu	221 652	241 047
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	221 652	241 047
Kokku müügitulu	221 652	241 047

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	14 302	8 052
Sotsiaalmaksud	4 834	2 722
Kokku tööjõukulud	19 136	10 774
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 752 030	450 000	1 526 460	71 900

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 052	0	8 052

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 853	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 250	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE TOOTS	Juhatuse liige	30.10.2020
JAAN TOOTS	Juhatuse liige	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	647 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 832
Kokku	812 475
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	647 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 832
Kokku	812 475
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	712 475
Kokku	812 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	221652	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