

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kinnistulaen OÜ

registrikood: 12567781

tänavat/talu nimi, Vesivärava tn 50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10126

e-posti aadress: info@kinnistulaen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Osaühing Kinnistulaen on asutatud 11.novembril 2013.aastal. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara tagatise laenude väljastamine.

Osaühingu krediidipoliitika on konservatiivne, mis väljendub ka toimivas laenuportfellis.

Osaühingu 2019 aasta kahjum oli 27 690 eurot, 2018 aasta kasum oli 7 664 eurot.

Osaühingus oli tööil üks töötaja, kellele maksti töötasu koos sotsiaalmaksudega 3 211 eurot, 2018 aastal 3 211eurot.

Juhatus on ühe-liikmeline. 201.a juhatuseliikme tasu ei makstud.

Juhatuse hinnangul on osaühing jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kinnistulaen OÜ finantssuhtarvud:

	2019	2018
Kasum	- 27 690	7 664
Müügitulu	48 905	81 837
Käibe kasv %	42,24	-
Kasumi kasv %	-461,3	69,15
Puhasrentaablus%	-56,62	9,36
Varade rentaablus ROA %	8,62	-
Omakapitali rentaablus ROE %	80,0	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	3,38	4,92

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019- müügitulu 2018)/müügitulu 2018*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019- puhaskasum 2018)/ puhaskasum 2018*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku *100

ROE% = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 465	33 584	
Nõuded ja ettemaksed	136 151	184 945	2
Kokku käibevarad	163 616	218 529	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	157 620	173 963	2
Kokku põhivarad	157 620	173 963	
Kokku varad	321 236	392 492	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 573	44 328	4
Võlad ja ettemaksed	872	110	5
Kokku lühiajalised kohustised	48 445	44 438	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	238 198	285 771	4
Kokku pikaajalised kohustised	238 198	285 771	
Kokku kohustised	286 643	330 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 283	4 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 690	7 664	
Kokku omakapital	34 593	62 283	
Kokku kohustised ja omakapital	321 236	392 492	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	48 905	81 837	7
Mitmesugused tegevuskulud	-23 535	-16 062	8
Tööjõukulud	-3 211	-3 211	9
Ärikasum (kahjum)	22 159	62 564	
Intressikulud	-49 849	-54 900	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 690	7 664	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 690	7 664	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistulaen OÜ 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kinnistulaen OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Kasumiaruadne koostamisel on kasutatud skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Müügituluna kajastatakse väljastatud laenudega seonduvaid laenutasud, intressitulu ning viiviseid hilinenud maksete eest. Kasutatakse kasumiaruande I skeemi.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond (juhatus ja nõukogu) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	293 771	136 151	157 620	
Laenunõuded	292 572	134 952	157 620	
Intressinõuded	1 199	1 199	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	293 771	136 151	157 620	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	358 136	184 173	120 554	53 409
Laenunõuded	356 121	182 158	120 554	53 409
Intressinõuded	2 015	2 015	0	0
Ettemaksed	772	772	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	358 908	184 945	120 554	53 409

Aruaandeaastal väljastati uusi laene 62 802 eurot intressimääraga 13,5-26% ja tagasimaksetähtajaga kuni 10 aastat, 2018. a 68 400 eurot. Tagasi laekunud laenudelt teeniti intresse 47 596 eurot (2018.a.79 574 eurot) ja kõrvalnõuetest saadi 1 309 eurot (2018.a. 2 263). Antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega. Laenunõuetele on lähtudes nende lakumise tõenäosusest tehtud allhindlusi 2018 aastal summas 11 146 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	40	40
Sotsiaalmaks	66	66
Töötuskindlustusmaksed	2	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	108	108

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	47 573	47 573			10%	EUR	2026
Lühiajalised laenud kokku	47 573	47 573					
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	238 198	0	221 074	17 124	10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	238 198	0	221 074	17 124			
Laenukohustised kokku	285 771	47 573	221 074	17 124			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	44 328	44 328			10%	EUR	2026
Lühiajalised laenud kokku	44 328	44 328					
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	285 771	0	178 641	107 130	10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	285 771	0	178 641	107 130			
Laenukohustised kokku	330 099	44 328	178 641	107 130			

Saadud laenud on antud välja äriühingutele ja eraisikutele tarbimislaenudeks. Välja antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega. Aruandeaastal tasus Kinnistulaen OÜ laenu intresse 49 173 eurot, 2017. aastal 54 900 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	604	604
Võlad töövõtjatele	160	160
Maksuvõlad	108	108
Kokku võlad ja ettemaksed	872	872
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2	2
Maksuvõlad	108	108
Kokku võlad ja ettemaksed	110	110

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	2	2
Kinnistulaen OÜ osakud kuuluvad ja Fort Finance OÜle. 31.12.2019 seisuga on ettevõtte jaotamata -15 407 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 905	81 837
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 905	81 837
Kokku müügitulu	48 905	81 837
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu laenu andmine saadud intressid	48 905	81 837
Kokku müügitulu	48 905	81 837

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	0	296
Laenuandmise ja sissenõudmisega seotud kulud	15 445	9 045
Muud	8 090	6 721
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 535	16 062

Laenu andmise ja sissenõudmise kulud sisaldab notaritasusid, kinnisvara hindamisteenust, krediidiinfot, riigilõive.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 400	2 400
Sotsiaalmaksud	811	811
Kokku tööjõukulud	3 211	3 211
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0

Laenud

2018	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
juriidilisest isikust omanik	73 449	10%	EUR

Osaühingul ei ole seotud osapooltega tehtud soodustatud tingimustel tehinguid.

Juhatuse liikme lepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettvõttele täiendavaid kulusid ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.01.2021

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BARANOV	Juhatuse liige	13.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 690
Kokku	-15 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	48905	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fort Finance OÜ	12548973	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@kinnistulaen.ee