

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kinnistulaen OÜ

registrikood: 12567781

tänavatalu nimi, Tondi tn 51-28

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

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 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

Osaühingu krediidipoliitika on konservatiivne, mis väljendub ka toimivas laenuportfellis.

Osaühingu 2017 aasta kasum oli 4 531 eurot, 2016 aasta kasum oli 11 527 eurot.

Osaühingus oli tööl üks töötaja, kellele maksti töötasu koos sotsiaalmaksudega 4 260 eurot, 2016.aastal 12 809 eurot.

Juhatus on ühe-liikmeline. Juhatusel liikmele maksti juhatuseliikme tasu koos maksudega 14 131 eurot, 2016 juhatuseliikme tasu ei makstud.

Juhatusel hinnangul on osaühing jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kinnistulaen OÜ finantssuhtarvud:

	2017	2016
Kasum	4 531	11 527
Müügitulu	113 351	153 312
Käibe kasv %	-26,07	83,90
Kasumi kasv %	-60,69	27,95
Puhasrentaabilus%	4,00	7,51
Varade rentaabilus ROA %	0,84	1,31
Omakapitali rentaabilus ROE %	8,30	13,53
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	2,40	1,71
Üldine võlasuhe (võlgade suhe kogu varasse) %	89,40	90,35

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2017} - \text{müügitulu 2016}) / \text{müügitulu 2016} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2017} - \text{puhaskasum 2016}) / \text{puhaskasum 2016} * 100$

Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE% = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 963	65 451	2
Nõuded ja ettemaksed	226 627	229 543	3
Kokku käibevarad	236 590	294 994	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	301 263	587 374	3
Kokku põhivarad	301 263	587 374	
Kokku varad	537 853	882 368	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	96 134	167 268	5
Võlad ja ettemaksed	2 380	5 003	6
Kokku lühiajalised kohustised	98 514	172 271	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	384 720	624 909	5
Kokku pikaajalised kohustised	384 720	624 909	
Kokku kohustised	483 234	797 180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88	23 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 531	11 527	
Kokku omakapital	54 619	85 188	
Kokku kohustised ja omakapital	537 853	882 368	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	113 350	153 312	8
Mitmesugused tegevuskulud	-18 989	-29 718	9
Tööjõukulud	-18 392	-12 809	10
Olulised käibevara allahindlused	0	-12 570	
Muud ärikulud	-74	-134	
Ärikasum (kahjum)	75 895	98 081	
Intressikulud	-62 589	-86 554	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 306	11 527	
Tulumaks	-8 775	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 531	11 527	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistulaen OÜ 2017.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. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas 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 finantskohustus 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 laenuodega 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 netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond (juhatuse 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	0	64 000
Raha pangas	9 963	1 451
Kokku raha	9 963	65 451

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	527 064	225 801	214 007	87 256
Laenunõuded	523 774	222 511	214 007	87 256
Intressinõuded	3 290	3 290	0	0
Ettemaksed	826	826	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	527 890	226 627	214 007	87 256

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	816 917	229 543	451 134	136 240
Laenunõuded	809 512	222 138	451 134	136 240
Intressinõuded	7 405	7 405	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	816 917	229 543	451 134	136 240

Aruandeaastal väljastati uusi laene 10 000 eurot intressimääraga 13,5-26% ja tagasimaksetähtajaga kuni 10 aastat, 2016. a 415 797 eurot. Tagasi laekunud laenudelt teeniti intresse 100 081 eurot (2016.a. 143 308 eurot) ja kõrvalnõuetest saadi 13 269 eurot (2016.a. 10 004 eurot). Antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega. Laenunõuetele on lähtudes nende lakumise tõenäosusest tehtud allhindlusi 2016. aastal summas 12 570 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	290	15
Sotsiaalmaks	478	25
Kohustuslik kogumispension		0
Töötuskindlustusmaksed	12	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	780	42

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 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapool	44 711	44 711			12%	EUR	11.07.2025
Äriühingud	51 423	51 423			10%	EUR	15.08.2026
Lühiajalised laenud kokku	96 134	96 134					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapool	28 738	0	28 738	0	12%	EUR	11.07.2025
Äriühingud	355 982	0	186 136	169 846	10%	EUR	15.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	384 720		214 874	169 846			
Laenukohustised kokku	480 854	96 134	214 874	169 846			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapool	65 514	65 514			12%	EUR	11.07.2025
Äriühing	54 143	54 143			10%	EUR	11.11.2018
Äriühingud	47 611	47 611			10%	EUR	15.08.2026
Lühiajalised laenud kokku	167 268	167 268					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapool	141 619		85 931	55 688	12%	EUR	11.07.2025
Äriühing	44 098		44 098	0	10%	EUR	11.11.2018
Äriühingud	439 192		204 859	234 333	10%	EUR	15.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	624 909		334 888	290 021			
Laenukohustised kokku	792 177	167 268	334 888	290 021			

Saadud laenud on antud välja äriühingutele ja eraisikutele tarbimislaenudeks. Välja antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega. Aruandeaastal tasus Kinnistulaen OÜ laenu intresse 62 589 eurot, 2016. aastal 82 962 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	600	600
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000
Maksuvõlad	780	780
Kokku võlad ja ettemaksed	2 380	2 380
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 339	1 339
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	42	42
Muud võlad	3 592	3 592
Intressivõlad	3 592	3 592
Kokku võlad ja ettemaksed	5 003	5 003

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	2	2
Kinnistulaenu OÜ osakud kuuluvad ja Smilecorp OÜle. 31.12.2017 seisuga on ettevõtte jaotamata kasumit summas 4 619 eurot, mille dividendideks väljamaksmisel peab tasuma tulumaksu 1 155 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 350	153 312
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 350	153 312
Kokku müügitulu	113 350	153 312
Müügitulu tegevusalade lõikes		
muu laenu andmine saadud intressid	100 081	143 308
Muud kaasnevad teenustasud	13 269	10 004
Kokku müügitulu	113 350	153 312

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	201	2 778
Juhtimis- ja raamatupidamisteenused	5 040	7 464
Reklaamikulud	0	11 219
Laenudeandmise ja sissenõudmisega seotud kulud	8 523	6 014
Järevalve teenus	0	1 551
Muud	5 225	692
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 989	29 718

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

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	13 809	9 598
Sotsiaalmaksud	4 583	3 211
Kokku tööjõukulud	18 392	12 809
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	73 449	207 042

2017	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
juriidilisest isikust omanik	133 593	10%	EUR

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	3 000	3 000			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Juriidilisest isikus omanikud			6 000	149 008	10%
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Tegev- ja kõrgema juhtkonna pereliikmed	45 000	45 000			

Ostud ja müügid

	2016	
	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	8 124	70

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	10 625	0

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: 28.01.2021

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BARANOV	Juhatuse liige	04.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 531
Kokku	4 619

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 531
Kokku	4 619

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	113350	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Smilecorp	12588375	Eesti	50000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@kinnistulaen.ee