

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 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.

2021. aastal töötas ettevõttes töölepingu alusel osalise tööajaga neli töötajat .

2022.aastal planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalad EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 361	112 977	
Nõuded ja ettemaksed	85 831	97 661	2
Kokku käibevarad	155 192	210 638	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	43 875	0	3
Nõuded ja ettemaksed	1 574 317	1 495 240	2
Materiaalsed põhivarad	26 258	46 817	6
Kokku põhivarad	1 644 450	1 542 057	
Kokku varad	1 799 642	1 752 695	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	700 019	683 039	9
Kokku lühiajalised kohustised	700 019	683 039	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	190 995	186 195	8
Võlad ja ettemaksed	1 385	16 613	9
Kokku pikaajalised kohustised	192 380	202 808	
Kokku kohustised	892 399	885 847	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 348	712 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 395	151 873	
Kokku omakapital	907 243	866 848	
Kokku kohustised ja omakapital	1 799 642	1 752 695	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	230 793	238 044	10
Muud äritulud	4 036	2 548	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 352	-15 860	
Tööjõukulud	-25 104	-24 528	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 559	-19 896	6
Ärikasum (kahjum)	165 814	180 308	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	512	0	3
Intressitulud	123	318	
Intressikulud	-3 980	-4 480	
Muud finantstulud ja -kulud	-143	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 326	176 146	
Tulumaks	-21 931	-24 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 395	151 873	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2021. 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.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid börsil noteeritud aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses.

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 akumuleeritud 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 tööeast.

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.

Finantskohustis 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. 2021. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2020. 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 kohustis 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 814	21 814	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	21 814	21 814	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12	0	0	7
Laenunõuded	1 574 317	0	1 574 317	0	4
Muud nõuded	64 005	64 005	0	0	5
Intressinõuded	64 005	64 005	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 660 148	85 831	1 574 317	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33 767	33 767	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	33 767	33 767	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	0	7
Laenunõuded	1 495 240	0	1 495 240	0	4
Muud nõuded	63 891	63 891	0	0	5
Intressinõuded	63 891	63 891	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 592 901	97 661	1 495 240	0	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku	
31.12.2020	0		0
Soetamine	43 363		43 363
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	512		512
31.12.2021	43 875		43 875
Kajastatud õiglasel väärtusel	43 875		43 875

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Mitmed ettevõtjad	1 574 317	0	1 574 317	0	EUR	2023-2024
Laenunõuded	1 574 317	0	1 574 317	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Mitmed ettevõtjad	1 495 240	0	1 495 240	0	EUR	2022-2023
Laenunõuded	1 495 240	0	1 495 240	0		

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Intressinõuded	64 005	64 005	0	0		
Mitmed ettevõtjad	64 005	64 005	0	0	EUR	2022
Kokku muud nõuded	64 005	64 005	0	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Intressinõuded	63 891	63 891	0	0		
Mitmed ettevõtjad	63 891	63 891	0	0	EUR	2021
Kokku muud nõuded	63 891	63 891	0	0		

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	5 015	5 015
Muud ostud ja parendused	0	5 015	5 015
Amortisatsioonikulu	-5 962	-13 934	-19 896
31.12.2020			
Soetusmaksumus	110 037	195 760	305 797
Akumuleeritud kulum	-98 609	-160 371	-258 980
Jääkmaksumus	11 428	35 389	46 817
Amortisatsioonikulu	-5 961	-14 598	-20 559
31.12.2021			
Soetusmaksumus	110 037	195 760	305 797
Akumuleeritud kulum	-104 570	-174 969	-279 539
Jääkmaksumus	5 467	20 791	26 258

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	133 035	0	130 523
Käibemaks	0	4 561	0	8 140
Üksikisiku tulumaks	0	216	0	493
Sotsiaalmaks	0	370	0	1 228
Kohustuslik kogumispension	0	23	0	50
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	89
Ettemaksukonto jääk	12		3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	138 232	3	140 523

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Mitmed ettevõtjad	190 995	0	190 995	0	EUR	2023-2024
Pikaajalised laenud kokku	190 995	0	190 995	0		
Laenukohustised kokku	190 995	0	190 995	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Mitmed ettevõtjad	186 195	0	186 195	0	EUR	2022-2023
Pikaajalised laenud kokku	186 195	0	186 195	0		
Laenukohustised kokku	186 195	0	186 195	0		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 741	15 356	1 385	0	
Maksuvõlad	138 232	138 232	0	0	7
Muud võlad	546 431	546 431	0	0	
Intressivõlad	2 014	2 014	0	0	
Dividendivõlad	544 417	544 417	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	701 404	700 019	1 385	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	33 369	16 756	16 613	0	
Maksuvõlad	140 523	140 523	0	0	7
Muud võlad	525 760	525 760	0	0	
Intressivõlad	760	760	0	0	
Dividendivõlad	525 000	525 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	699 652	683 039	16 613	0	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	230 793	238 044
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	230 793	238 044
Kokku müügitulu	230 793	238 044
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	230 793	221 244
Koolitustegevus	0	16 800
Kokku müügitulu	230 793	238 044

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	18 697	18 332
Sotsiaalmaksud	6 407	6 196
Kokku tööjõukulud	25 104	24 528
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 819	97 657
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 819	97 657
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 228	16 620
Kokku võlad ja ettemaksed	15 228	16 620
PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020

Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 574 317	1 495 240
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 574 317	1 495 240
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 385	16 613
Kokku võlad ja ettemaksed	1 385	16 613

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 644 808	174 450	324 018	1 495 240
Kokku antud laenud	1 644 808	174 450	324 018	1 495 240
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 495 240	155 733	76 656	1 574 317
Kokku antud laenud	1 495 240	155 733	76 656	1 574 317

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 623	23 909
Kokku müüdnud	23 623	23 909

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	5 400	3 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE TOOTS	Juhatuse liige	30.06.2022
JAAN TOOTS	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 395
Kokku	904 743
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	904 743
Kokku	904 743

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 395
Kokku	904 743
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	904 743
Kokku	904 743

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	230793	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