

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kinnistulaen OÜ

registrikood: 12567781

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10152

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Kinnistulaen OÜ tegevusaruanne

Kinnistulaen OÜ on 2013. aastal asutatud äriühing, mis omab Finantsinspektsiooni poolt väljaantud tähtajatud luba krediidiandjana tegutsemiseks. Kinnistulaen OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraga tagatud laenude väljastamine era- ning juriidilistele isikutele.

Alates 2017. aasta keskpaigast ei ole Kinnistulaen OÜ aktiivselt tegutsenud, st uusi laene on väljastatud minimaalselt, kuna uue omaniku kontrolli all toimub ettevõtte restruktureerimine ning võimalike uute investorite/kreeditoride otsimine. Aruande perioodil on peamiselt tegeletud olemasoleva laenuportfelli haldamisega.

Aruandeaasta jooksul ei ole toimunud olulisi investeeringuid, kuid lähiaastatel on plaanis investeerida nii ühingu juriidilise dokumentatsiooni kaasaajastamisesse kui ka tööprotsesside lihtsustamise jaoks uutesse IT-lahendustesse.

Aruandeaastal ei ole läbiviidud ning ka järgnevatel aastatel ei ole plaanis läbi viia uurimis- ega arendustegevuse projekte.

Aruandeaastal ei ole toimunud olulisi järgneva majandusaasta mõjutavaid sündmusi, mida ei ole kajastatud raamatupidamise aastaaruandes.

Ühingu raamatupidamist teostab palgaline raamatupidaja, kes töötab käsunduslepingu alusel osalise tööajaga. Juhatusse kuulub üks liige, kellele tasu ei maksta. Laenuportfelli halduse teenust ostetakse sisse pikaajaliselt koostööpartnerilt.

Ehkki aruandeaastal uusi laene praktiliselt ei väljastatud, on ühingul siiski teatud riskid seoses tegevuskeskkonna makromajandusliku arenguga. Eelkõige on makromajanduse näitajatest jälgimise all tööpuudus ning kinnisvarahinnaindeks. Samu näitajaid jälgitakse ka majandustsükli riski puhul. Aruandeaasta jooksul on ühingu suhtes olulised makromajanduslikud näitajad püsinud eeldatavates piirides ning ei ole mõjutanud majandustegevust.

Ühingu tegevusega ei ole kaasnenud olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. Samuti ei ole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Ühingu peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika:

	2021	2020
Käibe kasv %	- 31,75	- 22,93
Puhasrentaablus%	-63,72	-0,23
Varade rentaablus ROA %	-5,85	-0,03
Omakapitali rentaablus ROE %	-59,30	-0,20
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	4,17	1,65

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 \cdot 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 543	7 134	2
Nõuded ja ettemaksed	376 455	30 256	3
Kokku käibevarad	378 998	37 390	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	36 482	448 987	3
Kokku põhivarad	36 482	448 987	
Kokku varad	415 480	486 377	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	84 939	21 823	5
Võlad ja ettemaksed	6 031	872	6
Kokku lühiajalised kohustised	90 970	22 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	283 514	398 374	5
Kokku pikaajalised kohustised	283 514	398 374	
Kokku kohustised	374 484	421 069	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 308	15 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 312	-129	
Kokku omakapital	40 996	65 308	
Kokku kohustised ja omakapital	415 480	486 377	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	38 157	55 908	9
Mitmesugused tegevuskulud	-6 323	-9 477	10
Tööjõukulud	-669	-803	11
Ärikasum (kahjum)	31 165	45 628	
Intressikulud	-34 983	-45 757	
Muud finantstulud ja -kulud	-20 494	0	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 312	-129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 312	-129	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistulaen OÜ 31.12.2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Kinnistulaen OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määрусega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Kinnistulaen OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded laenusaaajate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui Kinnistulaen OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansis on rahana kajastatud raha ja raha ekvivalendid. Raha ekvivalentideks on lühiajalised (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, näiteks lühiajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksud

Kinnistulaen OÜ tavapärase äritegevuse käigus tekkivad nõuded laenusaaajate vastu: laenu- ja intressinõuded. Laenu- ja intressinõuded liigitatakse bilansis vastavalt maksetähtsajale.

Nõudeid laenusaaajate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (st nominaalväärtuses, millest on vajadusel lahutatud tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on hinnatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude seas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglane

väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõppenud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud Kinnistulaen OÜ kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest ja kogemustest.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille:

(a) realiseerumine ei ole tõenäoline või

(b) mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Informatsioon tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 15 „Lisades avalikustatav informatsioon“ punktile 43 avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisas tulevaste dividendimaksete mõju tulumaksule, näidates dividendide tulumaksu summa, mis kuuluks tasumisele juhul, kui dividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum. Tulenevalt TuMS §-dest 50 ja 50.1 ei ole võimalik tulumaksukohustuse suurst ette ennustada, kuna see sõltub nii kasumi jaotamise ajast kui ka tihendusest. Sellest tulenevalt on käesolevas lisas avalikustatud maksimaalne võimalik tulumaksu summa (kuigi tegelikkuses võib see osutuda väiksemaks).

Tulud

Kinnistulaen OÜ müügituluna kajastatakse väljastatud laenudega seonduvaid laenutasud ja intressitulud.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära- Sisemine intressimäär on selline intressimäär, millega finantsvarast tulenevaid rahavoogusid diskonteerides on tulemuseks antud finantsvara hetke bilansiline maksumus. Sisemise intressimäära arvutus hõlmab kõiki antud finantsvara või -kohustisega seoses makstavaid või saadavaid tehingukulutusi.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kuna kasumiaruande koostamisel kasutatakse skeemi 1, on kasumiaruandes ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest (nt materjalikulud, tööjõukulud, amortisatsioonikulu) ja mitte nende funktsioonist ettevõttes.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Regulaarselt makstavatele dividendide (st dividendide, mille suurus on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud ja välja makstud kasumist, millelt on deklareeritud ja tasutud tulumaks, väiksem või sellega võrdne) maksustamisel on maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik (nii füüsiline, kui ka juriidiline), kes on seotud Kinnistulaen OÜ-ga sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapoole olulise mõju või kontrolli all.

Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju Kinnistulaen OÜ finantsseisundile ja kasumile, avaldatakse nende kohta raamatupidamise aastaaruandes täiendav informatsioon. Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse seotud osapoolte rühmade ja tehinguliikide lõikes.

Kasumiaruanne

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Nii kasumiaruandes kui raamatupidamise aastaaruande lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusemärgiga) summadena.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	2 543	7 134
Kokku raha	2 543	7 134

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	324 939	288 457	36 482		4
Muud nõuded	87 998	87 998			
Intressinõuded	87 998	87 998			
Kokku nõuded ja ettemaksed	412 937	376 455	36 482		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	431 133	29 057	400 040	2 036	4
Muud nõuded	48 110	1 199	46 911		
Intressinõuded	48 110	1 199	46 911		
Kokku nõuded ja ettemaksed	479 243	30 256	446 951	2 036	

Antud laenud on tagatud kinnisvara hüpoteekidega ja käendustega.

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	345 109	308 627	36 482		9%-22%	EUR	2022-2026	3
Allahinnatud laenunõuded	-20 170	-20 170						
Laenunõuded	324 939	288 457	36 482					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	431 133	29 057	400 040	2 036	9%-26%	EUR	2021-2026	3
Laenunõuded	431 133	29 057	400 040	2 036				

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	368 453	84 939	283 514		2%,7%,10%	EUR	2024,2026
Pikaajalised laenud kokku	368 453	84 939	283 514				
Laenukohustised kokku	368 453	84 939	283 514				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	420 197	21 823	398 374	0	7%,10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	420 197	21 823	398 374				
Laenukohustised kokku	420 197	21 823	398 374				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	250 000	250 000
Kokku	250 000	250 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 004	3 004
Võlad töövõtjatele	240	240
Maksuvõlad	161	161
Muud võlad	2 626	2 626
Intressivõlad	2 626	2 626
Kokku võlad ja ettemaksed	6 031	6 031
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	604	604
Võlad töövõtjatele	160	160
Maksuvõlad	108	108
Kokku võlad ja ettemaksed	872	872

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	60	40
Sotsiaalmaks	99	66
Töötuskindlustusmaksed	2	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	161	108

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 157	55 908
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 157	55 908
Kokku müügitulu	38 157	55 908
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu laenu andmine saadud intressid	38 157	55 908
Kokku müügitulu	38 157	55 908

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Laenuandmise ja sissenõudmisega seotud kulud		
Kliendihalduri teenused	-5 586	-8 280
Muud	-737	-1 197
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-6 323	-9 477

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-500	-600
Sotsiaalmaksud	-169	-203
Kokku tööjõukulud	-669	-803

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Allahinnatud nõuded	-20 494	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-20 494	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fort Finance OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	271 540	252 910
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 589	71 011
Kokku nõuded ja ettemaksed	371 129	323 921
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0
Kokku laenukohustised	10 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35	0
Kokku võlad ja ettemaksed	35	0

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	202 000		202 000	18 681
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	9 000	59 000	5 508
Kokku antud laenud	252 000	9 000	261 000	24 189

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	202 000		202 000	18 630
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 000	22 170	81 170	6 408
Kokku antud laenud	261 000	22 170	283 170	25 038

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	10 000	35
Kokku laenukohustised	0	10 000	10 000	35

Kirjel „Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad“ seisuga 31.12.2021 kajastatud nõuetest suurusega 99 589 eurot (mis koosnevad laenu nõuetest summas 81 170 eurot ja laenuintressinõuetest

summas 18 419 eurot) on tunnustatud evatõenäoliselt laekuvateks ja hinnatud alla nullini nõuded üldsummas 20 494 eurot (sh laenunõuded summas 20 170 eurot ja intressinõuded summas 324 eurot).

Kinnistulaen OÜ-gu nõuete tagatiseks seotud osapoolelt (mis kuulub rühma „Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad“) saadud garantiide suurus on 350 635 eurot seisuga 31.12.2021 ja 323 920 eurot seisuga 31.12.2020.

Seotud osapoolelt (mis kuulub rühma „Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad“) saadud garantii suurus, millega on tagatud Kinnistulaen OÜ laenukohustused, moodustab nii 31.12.2021, kui ka 31.12.2020 182 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2022

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BARANOV	Juhatuse liige	15.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnistulaen OÜ osanikule

Arvamus

Olen auditeerinud Kinnistulaen OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, kõigis olulistes osades õiglaselt Kinnistulaen OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustused, mis tulenevad nimetatud standarditest, on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen Kinnistulaen OÜ suhtes sõltumatu, nagu seda nõuab kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeks (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

Kinnistulaen OÜ juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega käesolevat vandeauditori aruannet. Minu arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei puuduta muud informatsiooni. Ma ei tee ega väljenda muu informatsiooni kohta mitte mingit kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviimisega on minu kohustuseks tutvuda muu informatsiooniga, kaalumaks, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandes sisalduvast informatsioonist või teadmistest, mille olen auditi käigus saanud, või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest käesolevas aruandes teatama. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Kinnistulaen OÜ juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, mis on mõistlikult vajalik, võimaldamaks koostada raamatupidamise aastaaruande ilma pettusest ja vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud (i) hindama Kinnistulaen OÜ suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, (ii) esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui taolise info esitamine on asjakohane, ja (iii) lähtuma tegevuse jätkuvuse alusprintsipist (välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb lõpetada kas Kinnistulaen OÜ või selle tegevuse või kui juhtkonnal puudub sellele realistlik alternatiiv).

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad järelevalve teostamise eest Kinnistulaen OÜ raamatupidamise aruandlusprotsessi üle.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on nii pettusest kui vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab minu arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse olulisteks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Viies läbi auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti), kasutan kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Auditi käigus

- teen kindlaks raamatupidamise aastaaruande nii pettusest kui veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindan neid riske, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva olulise väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, kavandamiseks nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Kinnistulaen OÜ sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teen järelduse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruande koostamine lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsipist on põhjendatud, ja – saadud auditi tõendusmaterjali põhjal – selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kinnistulaen OÜ suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või, kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada Kinnistulaen OÜ suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindan raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab asjaomaseid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi käigus tehtud tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olen auditi käigus tuvastanud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Stella Zdobnõh

Vandeauditori number 85

ECOVIS Stella Audiitoribüroo OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 167

Väike-Ameerika tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10129

15.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	15.07.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 312
Kokku	-9 004
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-9 004
Kokku	-9 004

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 312
Kokku	-9 004
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-9 004
Kokku	-9 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	38157	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