

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

tänav a nimi, maja number: Lääneringtee 39

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

2022. aastal töötas ettevõttes töölepingu alusel osalise tööajaga kolm töötajat .

2023. aastal planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalad EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 905	69 361	
Nõuded ja ettemaksed	78 849	85 831	2
Kokku käibevarad	189 754	155 192	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	182 528	43 875	4
Nõuded ja ettemaksed	1 601 422	1 574 317	2
Materiaalsed põhivarad	7 079	26 258	6
Kokku põhivarad	1 791 029	1 644 450	
Kokku varad	1 980 783	1 799 642	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	555 005	700 019	8
Kokku lühiajalised kohustised	555 005	700 019	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	219 800	190 995	7
Võlad ja ettemaksed	0	1 385	8
Kokku pikaajalised kohustised	219 800	192 380	
Kokku kohustised	774 805	892 399	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 743	764 348	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	298 735	140 395	
Kokku omakapital	1 205 978	907 243	
Kokku kohustised ja omakapital	1 980 783	1 799 642	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	362 360	230 793	9
Muud äritulud	0	4 036	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 058	-23 352	
Tööjõukulud	-20 581	-25 104	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 179	-20 559	6
Ärikasum (kahjum)	314 542	165 814	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-15 693	512	
Intressitulud	236	123	
Intressikulud	-5 263	-3 980	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 896	-143	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	291 926	162 326	
Tulumaks	6 809	-21 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	298 735	140 395	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2022. 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

Finantsinvesteeringuid börsil noteeritud aktsiatesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Investeeringuid aktsiatesse ja osadesse, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

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 laekuv 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 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.

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. 2022. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2021. 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 614	14 614	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 614	14 614	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	0	0	3
Laenunõuded	1 601 422	0	1 601 422	0	5
Muud nõuded	64 229	64 229	0	0	
Intressinõuded	64 229	64 229	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 680 271	78 849	1 601 422	0	

	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	3
Laenunõuded	1 574 317	0	1 574 317	0	5
Muud nõuded	64 005	64 005	0	0	
Intressinõuded	64 005	64 005	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 660 148	85 831	1 574 317	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	109 295	0	133 035
Käibemaks	0	7 713	0	4 561
Üksikisiku tulumaks	0	259	0	216
Sotsiaalmaks	0	614	0	370
Kohustuslik kogumispension	0	37	0	23
Töötuskindlustusmaksed	0	42	0	27
Ettemaksukonto jääk	6		12	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	117 960	12	138 232

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
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 õiglasest väärtuses	43 875	43 875

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	43 875	43 875
Soetamine	156 456	156 456
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-17 803	-17 803
31.12.2022	182 528	182 528
Kajastatud õiglasest väärtuses	137 528	137 528
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	45 000	45 000

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Mitmed ettevõtjad	1 601 422	0	1 601 422	0	EUR	2024-2025
Laenunõuded	1 601 422	0	1 601 422	0		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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		

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-5 467	-13 712	-19 179
31.12.2022			
Soetusmaksumus	110 037	195 760	305 797
Akumuleeritud kulum	-110 037	-188 681	-298 718
Jääkmaksumus	0	7 079	7 079

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Ettevõtja	219 800	0	219 800	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	219 800	0	219 800	0		
Laenukohustised kokku	219 800	0	219 800	0		
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	92	92	0	0	
Maksuvõlad	117 960	117 960	0	0	3
Muud võlad	436 953	436 953	0	0	
Dividendivõlad	436 953	436 953	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	555 005	555 005	0	0	

	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	3
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	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	362 360	230 793
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	362 360	230 793
Kokku müügitulu	362 360	230 793
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	288 860	230 793
Kinnisvaraalse tegevuse nõustamine	73 500	0
Kokku müügitulu	362 360	230 793

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	15 382	18 697
Sotsiaalmaksud	5 199	6 407
Kokku tööjõukulud	20 581	25 104
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 843	65 819
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 843	65 819
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 228
Kokku võlad ja ettemaksed	0	15 228

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 601 422	1 574 317
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 601 422	1 574 317
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 385
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 385

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 574 317	33 170	6 065	1 601 422
Kokku antud laenud	1 574 317	33 170	6 065	1 601 422

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 800	23 623
Kokku müüdnud	16 800	23 623

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 150	5 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE TOOTS	Juhatuse liige	30.06.2023
JAAN TOOTS	Juhatuse liige	30.06.2023
KARL KIRS	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	298 735
Kokku	1 203 478
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 203 478
Kokku	1 203 478

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	298 735
Kokku	1 203 478

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	288860	79.72%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	73500	20.28%	Ei

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