

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Kinnistulaen OÜ

**registrikood:** 12567781

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Vesivärava tn 50

**postisihthnumber:** 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Laenunõuded                      | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud       | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                     | 11 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud     | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                | 12 |
| Lisa 14 Tegevuse jätkuvus               | 14 |
| Aruande allkirjad                       | 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, kuna uue omaniku kontrolli all toimub ettevõtte restruktureerimine ning võimalike uute investorite/kreeditoride otsimine. Aruande perioodil on peamiselt tegeletud olemasoleva laenuportelli haldamisega. Aruandeaasta jooksul ei ole toimunud olulisi investeeringuid.

Seisuga 31.12.2022 oli Kinnistulaen OÜ oli omakapital negatiivne ja ei vastanud Äriseadusliku §176 esitatud nõutele. Analüüsitud tekkinud olukorda loeb juhatus, et Kinnistulaen OÜ jätkab oma tegevust vahetpidamata ja pärast aruandelist kuupäeva ja ei oma mingit kavatsust ega vajadust selle katkestamiseks. Tänaheks äriühingu nettovara vastab seaduses kehtestatud nõutele.

Juhatuse kuulub üks liige, kellele tasu ei maksta. Laenuportelli halduse teenust ostetakse sisse pikaajaliselt koostööpartnerilt.

Aastal 2023 on tehtud investeering, ning sõlmitud pikaajaline leping ja praegu toimub intergeerimine mis annab võimaluse klientidele kaardid väljaanda ning kontod avada

Seoses keerulise makromajandusliku olukorra ja märgatava laenumahu vähenemisega ettevõtte juhtkond keskendus uute konkurentsivõimeliste toodete ja vastastikku kasulike partnerlusprogrammide loomisele.

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

|                                               | 2022    | 2021    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Käibe kasv %                                  | 3,48    | - 31,75 |
| Puhasrentaablus%                              | -63,07  | -63,72  |
| Varade rentaaclus ROA %                       | -7,53   | -5,85   |
| Omakapitali rentaaclus ROE %                  | -154,81 | -59,30  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades | 1,33    | 4,17    |

*Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:*

Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$

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

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)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 107            | 2 543          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 124 691        | 376 455        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>124 798</b> | <b>378 998</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 206 036        | 36 482         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>206 036</b> | <b>36 482</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>330 834</b> | <b>415 480</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 93 442         | 84 939         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 13 407         | 6 031          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>106 849</b> | <b>90 970</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 207 896        | 283 514        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>207 896</b> | <b>283 514</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>314 745</b> | <b>374 484</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 50 000         | 50 000         | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -9 004         | 15 308         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -24 907        | -24 312        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>16 089</b>  | <b>40 996</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>330 834</b> | <b>415 480</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 39 485         | 38 157         | 9       |
| Muud äritulud                               | 4 957          | 0              |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -41 330        | -6 323         | 10      |
| Tööjõukulud                                 | 0              | -669           | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 112</b>   | <b>31 165</b>  |         |
| Intressikulud                               | -28 019        | -34 983        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | -20 494        | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-24 907</b> | <b>-24 312</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-24 907</b> | <b>-24 312</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kinnistulaen OÜ 31.12.2022 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 investering 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 investeringuid, 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)

|                   | 31.12.2022 | 31.12.2021   |
|-------------------|------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 107        | 2 543        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>107</b> | <b>2 543</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Laenunõuded                       | 306 970        | 100 934                           | 206 036             | 13      |
| Muud nõuded                       | 23 169         | 23 169                            |                     |         |
| Intressinõuded                    | 20 494         | 20 494                            |                     |         |
| Viitlaekumised                    | 2 675          | 2 675                             |                     |         |
| Ettemaksed                        | 588            | 588                               |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 588            | 588                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>330 727</b> | <b>124 691</b>                    | <b>206 036</b>      |         |

  

|                                   | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Laenunõuded                       | 324 939        | 288 457                           | 36 482              | 13      |
| Muud nõuded                       | 87 998         | 87 998                            |                     |         |
| Intressinõuded                    | 87 998         | 87 998                            |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>412 937</b> | <b>376 455</b>                    | <b>36 482</b>       |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 60         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 99         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 2          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>161</b> |

## Lisa 5 Laenunõuded (eurodes)

|                    | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded        | 306 970        | 100 934                          | 206 036             | 2%,15%-22%   | EUR         | 2023-2026   | 3,13    |
| <b>Laenunõuded</b> | <b>306 970</b> | <b>100 934</b>                   | <b>206 036</b>      |              |             |             |         |

  

|                          | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 345 109        | 308 627                          | 36 482              | 9%-22%       | EUR         | 2022-2026   | 3,13    |
| Allahinnatud laenunõuded | -20 170        | -20 170                          |                     |              |             |             |         |
| <b>Laenunõuded</b>       | <b>324 939</b> | <b>288 457</b>                   | <b>36 482</b>       |              |             |             |         |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Äriühingud                       | 294 138    | 93 442                            | 200 696             |             | 7%,10%       | EUR         | 2026        | 13      |
| Eraisikud                        | 7 200      |                                   | 7 200               |             | 8%           | EUR         | 2024        | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 301 338    | 93 442                            | 207 896             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 301 338    | 93 442                            | 207 896             |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 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   | 13      |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 368 453    | 84 939                            | 283 514             |             |              |             |             | 13      |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 368 453    | 84 939                            | 283 514             |             |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |                |
|-------------------------------------------------------|------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2022 | 31.12.2021     |
| Muud varad                                            | 0          | 250 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>0</b>   | <b>250 000</b> |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 7 036         | 7 036          |
| Muud võlad                       | 6 371         | 6 371          |
| Intressivõlad                    | 6 371         | 6 371          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>13 407</b> | <b>13 407</b>  |

  

|                                  | 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          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 031</b> | <b>6 031</b>   |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 50 000     | 50 000     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022   | 2021   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |        |        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |        |        |
| Eesti                                       | 39 485 | 38 157 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 39 485 | 38 157 |
| Kokku müügitulu                             | 39 485 | 38 157 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |        |        |
| Muu laenu andmine saadud intressid          | 39 485 | 38 157 |
| Kokku müügitulu                             | 39 485 | 38 157 |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                              | 2022    | 2021   |
|----------------------------------------------|---------|--------|
| Laenuandmise ja sissenõudmisega seotud kulud |         |        |
| Kliendihalduri teenused                      | -33 600 | -5 586 |
| Muud                                         | -7 730  | -737   |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud              | -41 330 | -6 323 |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                   | 2022 | 2021 |
|-------------------|------|------|
| Palgakulu         | 0    | -500 |
| Sotsiaalmaksud    | 0    | -169 |
| Kokku tööjõukulud | 0    | -669 |

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2022     | 2021           |
|------------------------------------------|----------|----------------|
| Allahinnatud nõuded                      | 0        | -20 494        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>0</b> | <b>-20 494</b> |

## 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                                                                                                                     | 31.12.2022   | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |              |                |         |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0            | 271 540        |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0            | 99 589         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>     | <b>371 129</b> | 3,5     |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |              |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7 200        | 10 000         | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>7 200</b> | <b>10 000</b>  |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |              |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 192          | 35             | 7       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>192</b>   | <b>35</b>      |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |            |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 186 645        | 0          | 3.5     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>186 645</b> | <b>0</b>   |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020     | Antud laenud  | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 202 000        |               | 202 000        | 18 630                      | 5       |
| 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                       | 5       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>261 000</b> | <b>22 170</b> | <b>283 170</b> | <b>25 038</b>               |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 202 000        |                | 202 000                    | 0              | 8 411                       |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 61 000         | 213 000        | 87 400                     | 186 600        | 2 869                       | 5       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>263 000</b> | <b>213 000</b> | <b>289 400</b>             | <b>186 600</b> | <b>11 280</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020 | Saadud laenud | 31.12.2021    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 10 000        | 10 000        | 35                          | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>10 000</b> | <b>10 000</b> | <b>35</b>                   |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022   | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 000        | 22 200        | 25 000                      | 7 200        | 414                         | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>10 000</b> | <b>22 200</b> | <b>25 000</b>               | <b>7 200</b> | <b>414</b>                  |         |

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 laenuõuetest summas 81 170 eurot ja laenuintressinõuetest summas 18 419 eurot) on tunnustatud evatõenäoliselt laekuvateks ja hinnatud alla nullini nõuded üldsummas 20 494 eurot (sh laenuõuded 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 . 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 182 000 eurot.

#### **Lisa 14 Tegevuse jätkuvus**

Kinnistulaen OÜ juhatus on seisukohal, et omakapitali mitte vastastavus seisuga 31.12.2022 ei too endaga kaasa ei pankroti väljakuulutamist ega likvideerimise vajadust. Äriühing on tegutsev ja tänaseks äriühingu nettovara vastab seaduses kehtestatud nõuetele, seega juhatus on võtnud tarvitusele äriseadustiku §-s 176 nimetatud samme.

Seoses keerulise makromajandusliku olukorra ja märgatava laenumahu vähenemisega ettevõtte juhtkond keskendus uute konkurentsivõimeliste toodete ja vastastikku kasulike partnerlusprogrammide loomisele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2024

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ALEKSEI BARANOV    | Juhatuse liige     | 11.06.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -9 004         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -24 907        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-33 911</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -9 004         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -24 907        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-33 911</b> |

Perioodil 2023.2024 toimub võlgnevuste katmine.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                       | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu laenuandmine, v.a pandimajad | 64929      | 39485           | 100.00%     | Jah            |