

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kinnisvara Finantsteenused OÜ

registrikood: 12079610

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Lääneringtee 39

postisihthnumber: 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	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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.

2023. aastal töötas ettevõttes töölepingu alusel osalise tööajaga neli töötajat .

2024. aastal planeeritakse jätkata ettevõtte põhitegevusalal. Kinnisvara Finantsteenused OÜ põhitegevusalad EMTAK-i alusel on 70221 ja 68311.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	205 720	110 905	
Nõuded ja ettemaksed	85 136	78 849	2
Kokku käibevarad	290 856	189 754	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	342 775	182 528	4
Nõuded ja ettemaksed	1 608 922	1 601 422	2
Materiaalsed põhivarad	3 137	7 079	6
Kokku põhivarad	1 954 834	1 791 029	
Kokku varad	2 245 690	1 980 783	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	546 668	555 005	8
Kokku lühiajalised kohustised	546 668	555 005	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	117 800	219 800	7
Kokku pikaajalised kohustised	117 800	219 800	
Kokku kohustised	664 468	774 805	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 203 478	904 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 244	298 735	
Kokku omakapital	1 581 222	1 205 978	
Kokku kohustised ja omakapital	2 245 690	1 980 783	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	390 660	362 360	9
Mitmesugused tegevuskulud	-6 687	-8 058	
Tööjõukulud	-35 404	-20 581	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 942	-19 179	6
Ärikasum (kahjum)	344 627	314 542	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	32 731	-15 693	
Intressitulud	1 549	236	
Intressikulud	-3 058	-5 263	
Muud finantstulud ja -kulud	122	-1 896	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	375 971	291 926	
Tulumaks	-727	6 809	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 244	298 735	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Finantsteenused OÜ 2023. 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 ning arvelduskontode jääke ja tähtajalisi deposiite 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. 2023. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2022. 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 äriliste otsustele. Äriühing käsitleb aastaaruande koostamisel seotud isikutena juhatuse liiget ja ettevõtteid, mis on aruandva ettevõttega ühise kontrolli all.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 565	20 565	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 565	20 565	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	3
Laenunõuded	1 608 922	0	1 608 922	5
Muud nõuded	64 567	64 567	0	
Intressinõuded	64 567	64 567	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 694 058	85 136	1 608 922	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	103 772	0	109 295
Käibemaks	0	4 743	0	7 713
Üksikisiku tulumaks	0	300	0	259
Sotsiaalmaks	0	728	0	614
Kohustuslik kogumispension	0	44	0	37
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	42
Ettemaksukonto jääk	4		6	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	109 635	6	117 960

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	182 528	182 528
Soetamine	144 842	144 842
Müük müügihinnas või lunastamine	-13 107	-13 107
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	28 512	28 512
31.12.2023	342 775	342 775
Kajastatud õiglasest väärtuses	252 775	252 775
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	90 000	90 000

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Mitmed ettevõtjad	1 608 922	0	1 608 922	EUR	2025
Laenunõuded	1 608 922	0	1 608 922		

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

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	0	-3 942	-3 942
31.12.2023			
Soetusmaksumus	110 037	195 760	305 797
Akumuleeritud kulum	-110 037	-192 623	-302 660
Jääkmaksumus	0	3 137	3 137

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Ettevõtja	117 800	0	117 800	0	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	117 800	0	117 800	0		
Laenukohustised kokku	117 800	0	117 800	0		
	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		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80	80	
Maksuvõlad	109 635	109 635	3
Muud võlad	436 953	436 953	
Dividendivõlad	436 953	436 953	
Kokku võlad ja ettemaksed	546 668	546 668	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	92	92	
Maksuvõlad	117 960	117 960	3
Muud võlad	436 953	436 953	
Dividendivõlad	436 953	436 953	
Kokku võlad ja ettemaksed	555 005	555 005	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	390 660	362 360
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	390 660	362 360
Kokku müügitulu	390 660	362 360
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	299 160	288 860
Kinnisvaraalse tegevuse nõustamine	91 500	73 500
Kokku müügitulu	390 660	362 360

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	26 460	15 382
Sotsiaalmaksud	8 944	5 199
Kokku tööjõukulud	35 404	20 581
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 180	78 843
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 180	78 843

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 608 922	1 601 422
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 608 922	1 601 422

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 601 422	32 500	25 000	1 608 922
Kokku antud laenud	1 601 422	32 500	25 000	1 608 922

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 800
Kokku müüdnud	0	16 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 400	6 150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Kinnisvara Finantsteenused OÜ (registrikood: 12079610) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE TOOTS	Juhatuse liige	30.06.2024
JAAN TOOTS	Juhatuse liige	30.06.2024
KARL KIRS	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 203 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 244
Kokku	1 578 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 578 722
Kokku	1 578 722

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 203 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 244
Kokku	1 578 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 578 722
Kokku	1 578 722

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	299160	76.58%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	91500	23.42%	Ei