

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
Vandeaudiitori aruanne	16

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 laenuportfelli 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. Tänaseks äriühingu nettovara vastab seaduses kehtestatud nõutele.

Juhatusse kuulub üks liige, kellele tasu ei maksta. Laenuportfelli 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 rentaablus ROA %	-7,53	-5,85
Omakapitali rentaablus 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
Kokku käibevarad	124 798	378 998	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	206 036	36 482	3
Kokku põhivarad	206 036	36 482	
Kokku varad	330 834	415 480	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 442	84 939	6
Võlad ja ettemaksed	13 407	6 031	7
Kokku lühiajalised kohustised	106 849	90 970	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	207 896	283 514	6
Kokku pikaajalised kohustised	207 896	283 514	
Kokku kohustised	314 745	374 484	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 004	15 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 907	-24 312	
Kokku omakapital	16 089	40 996	
Kokku kohustised ja omakapital	330 834	415 480	

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
Ärikasum (kahjum)	3 112	31 165	
Intressikulud	-28 019	-34 983	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-20 494	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 907	-24 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 907	-24 312	

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 määruisega 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 osapooliga 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 osapoolale 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 osapoolale 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.

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

Intressitulud 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, amortisatsioonikulud) 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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärioludele otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapooli 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
Kokku raha	107	2 543

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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		
Kokku nõuded ja ettemaksed	330 727	124 691	206 036	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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		
Kokku nõuded ja ettemaksed	412 937	376 455	36 482	

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
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		161

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
Laenunõuded	306 970	100 934	206 036				

	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					
Laenunõuded	324 939	288 457	36 482				

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
Pikaajalised laenud kokku	301 338	93 442	207 896					
Laenukohustised kokku	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
Pikaajalised laenud kokku	368 453	84 939	283 514					13
Laenukohustised kokku	368 453	84 939	283 514					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	0	250 000
Kokku	0	250 000

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
Kokku võlad ja ettemaksed	13 407	13 407

	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

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
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-20 494

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
Nõuded ja ettemaksed			
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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	371 129	3,5
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 200	10 000	6
Kokku laenukohustised	7 200	10 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	192	35	7
Kokku võlad ja ettemaksed	192	35	

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

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
Kokku antud laenud	261 000	22 170	283 170	25 038	

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
Kokku antud laenud	263 000	213 000	289 400	186 600	11 280	

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
Kokku laenukohustised	0	10 000	10 000	35	

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
Kokku laenukohustised	10 000	22 200	25 000	7 200	414	

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 nõute 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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnistulaen OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Olen auditeerinud Kinnistulaen OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates, välja arvatud minu aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud ja võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, kõigis olulistest osades õiglaselt Kinnistulaen OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Kinnistulaen OÜ seisuga 31.12.2022 koostatud bilansis kirjel „Nõuded ja ettemaksed” (ja auditeeritud aastaaruande lisas 3 „Nõuded ja ettemaksed”) on lühiajalised laenuõuded kajastatud tegelikelt 80 000 eurot suurematena ja pikaajalised – sama summa võrra väiksematena.

Kinnistulaen OÜ seisuga 31.12.2022 koostatud bilansis kirjel „Nõuded ja ettemaksed” (ja auditeeritud aastaaruande lisas 3 „Nõuded ja ettemaksed”) on kajastatud lühiajalised intressinõuded summas 20 494 eurot; pikaajalisi intressinõudeid seal kajastatud ei ole. Lühiajaliste intressinõuete summa peaks olema kajastatud 16 320 euro võrra väiksematena. Lisaks peaksid nii mainitud bilansis kui ka lisas kajastuma pikaajalised intressinõuded summas 7 086 eurot. Sellest tulenevalt peaks Kinnistulaen OÜ 2022. aasta müügitulu olema 9 234 euro võrra väiksem.

Kinnistulaen OÜ seisuga 31.12.2022 koostatud bilansis kirjel „Nõuded ja ettemaksed” (ja auditeeritud aastaaruande lisas 3 „Nõuded ja ettemaksed”) on kajastatud pikaajalised laenuõuded kogusummas 206 036 eurot. Nimetatud nõuetest nende nõuete väärtuse õigsuse kohta, mis on kajastatud summas 156 600 eurot, ei õnnestunud mul auditi käigus koguda piisavat asjakohast tõendusmaterjali. Sellest tulenevalt ei saa ma avaldada oma arvamust Kinnistulaen OÜ seisuga 31.12.2022 koostatud bilansis kirjel „Nõuded ja ettemaksed” (ja auditeeritud aastaaruande lisas 3 „Nõuded ja ettemaksed”) kajastatud pikaajaliste laenuõuete kohta summas 156 600 eurot.

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. Tegevusaruandes toodud arv näitajad on arvutatud auditeeritud aastaaruandes toodud arv näitajate pinnalt. Käesoleva aruande osas „Märkusega arvamuse alus” toodud põhjustel on nimetatud arv näitajad väärkajastatud.

Juhtkonna 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 alusprintsibist (välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb lõpetada kas Kinnistulaen OÜ või selle tegevuse või kui juhtkonnal puudub sellele realistlik alternatiiv).

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 vandeaudiitori 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, kavandamaks 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 printsibist 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või, kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Stella Zdobnõh

Vandeaudiitori number 85

ECOVIS Stella Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 167

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

12.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	12.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 907
Kokku	-33 911

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 907
Kokku	-33 911

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