

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kinnistulaen OÜ on 2013. aastal asutatud äriühing, mis omab Finantsinspektsiooni poolt väljaantud tähtajatud luba krediidandjana 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 oli 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.

Kinnistulaen OÜ jätkab oma tegevust vahetpidamata ja pärast aruandelist kuupäeva ja ei oma mingit kavatsust ega vajadust selle katkestamiseks. Tänapäevaseks äriühingu nettovara vastab seaduses kehtestatud nõuetele. Juhatusse kuulub üks liige, kellele tasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	533	107
Nõuded ja ettemaksed	223 760	124 691
Varud	2 400	0
Kokku käibevarad	226 693	124 798
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	0	206 036
Immateriaalsed põhivarad	97 000	0
Kokku põhivarad	97 000	206 036
Kokku varad	323 693	330 834
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	93 442
Võlad ja ettemaksed	10 849	13 407
Kokku lühiajalised kohustised	10 849	106 849
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	268 741	207 896
Kokku pikaajalised kohustised	268 741	207 896
Kokku kohustised	279 590	314 745
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 911	-9 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 014	-24 907
Kokku omakapital	44 103	16 089
Kokku kohustised ja omakapital	323 693	330 834

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	0	39 485
Muud äritulud	10 140	4 957
Mitmesugused tegevuskulud	-9 036	-41 330
Ärikasum (kahjum)	1 104	3 112
Intressitulud	48 400	0
Intressikulud	-21 490	-28 019
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 014	-24 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 014	-24 907

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistulaen OÜ 31.12.2023 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 määrusega 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 ettemaksed

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

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 vähendamisenä (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 Toimikonna 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 suurus 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 intressitulu.

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 finantsvaras 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 nendevahelised 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.

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 miinusmärgiga) summadena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	533	107
Kokku raha	533	107

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	157 125	157 125	
Muud nõuded	66 635	66 635	
Intressinõuded	66 635	66 635	
Kokku nõuded ja ettemaksed	223 760	223 760	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	306 970	100 934	206 036
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

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	157 125	157 125		2%-18%	EUR	2024
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	306 970	100 934	206 036	2%,15%-22%	EUR	2023-2026
Laenunõuded	306 970	100 934	206 036			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	258 541		258 541		7%,10%	EUR	2026
Eraisikud	10 200		10 200		8%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	268 741		268 741				
Laenukohustised kokku	268 741		268 741				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Äriühingud	294 138	93 442	200 696		7%,10%	EUR	2026
Eraisikud	7 200		7 200		8%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	301 338	93 442	207 896				
Laenukohustised kokku	301 338	93 442	207 896				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	637	637
Muud võlad	10 212	10 212
Intressivõlad	10 212	10 212
Kokku võlad ja ettemaksed	10 849	10 849

	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

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10 140	4 957
Kokku muud äritulud	10 140	4 957

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Laenuandmise ja sissenõudmisega seotud kulud		
Kliendihalduri teenused	-9 036	-33 600
Muud	0	-7 730
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-9 036	-41 330

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 200	7 200
Kokku laenukohustised	10 200	7 200
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	192
Kokku võlad ja ettemaksed	0	192

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	59 600	186 645
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 600	186 645

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku antud laenud	263 000	213 000	289 400	186 600	11 280
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0			0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 600	213 000	127 000	59 600	7 662
Kokku antud laenud	186 600	213 000	127 000	59 600	7 662

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku laenukohustised	10 000	22 200	25 000	7 200	414

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2024

Kinnistulaen OÜ (registrikood: 12567781) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BARANOV	Juhatuse liige	19.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Täiendav aruande osa

Kinnitan 2023. aasta majandusaasta aruande ja jätkan majandustegevust 2024. aastal.

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 014
Kokku	-5 897

2024. aastal kaetakse kahju laenude tagastamisest ja intressituludest.
2024. aastal on planeeritud omanikult märkimisväärne investeering.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 014
Kokku	-5 897

2024. aastal kaetakse kahju laenude tagastamisest ja intressituludest.
2024. aastal on planeeritud omanikult märkimisväärne investeering.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	0		Jah